

Univerzita Karlova

Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Sociální geografie a geoinformatika



Tomáš Kozohorský

## **ZMĚNY FYZICKÉHO A FUNKČNÍHO PROSTŘEDÍ V PRAŽSKÝCH NUSLÍCH**

## **CHANGES OF PHYSICAL AND FUNCTIONAL ENVIRONMENTS IN THE NEIGHBOURHOOD OF NUSLE IN PRAGUE**

*Bakalářská práce*

Praha 2018

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Sýkora

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval sám, a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla použita k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 30. 7. 2018

Podpis

## **Poděkování**

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Mgr. Janu Sýkorovi, za vedení mé práce, zpětnou vazbu a trpělivost. Dále děkuji představitelům Českého statistického úřadu za poskytnutí potřebných dat ke zpracování této práce.

## ABSTRAKT

Části postsocialistických vnitřních měst se dynamicky proměňují v důsledku regeneračních procesů, zatímco jiné stagnují. Cílem práce je analyzovat přeměnu fyzického a funkčního prostředí transformující se čtvrti Nusle a popsat její dynamiku v posledním desetiletí. K tomu práce využívá kvantitativní data z různých zdrojů. Nejprve je představen charakter zástavby a rezidentů na úrovni statistických obvodů. Následuje analýza proměny fyzického stavu budov a struktury a rozmístění maloobchodu prostřednictvím terénního šetření. Z provedených analýz práce vyplývá, že se zlepšila celková kvalita domovního fondu a došlo i k proměnách vnitřní struktury maloobchodu. Obě zkoumaná prostředí jsou v Nuslích v současnosti prostorově diverzifikovaná.

***Klíčová slova:*** vnitřní město, městská revitalizace, fyzické prostředí, funkční prostředí, Praha

## ABSTRACT

In the last few years certain parts of post-socialist inner cities undergo dynamic transformation as a result of regeneration processes, while other are stagnating. This thesis focuses on changes of physical and functional environment in Nusle neighbourhood in Prague and analyses dynamics of the changes during the last decade. Quantitative data from various sources were used. Firstly, district's housing and residential characteristics are observed at the statistical units' level. Subsequently, the study analyses the change of housing stock quality and structural and spatial transformation of the retail market through field observation. Upgrading physical environment and changes of inner retail market structure were identified. Both environments in Nusle are nowadays spatially diversified.

***Keywords:*** inner city, urban revitalization, physical environment, functional environment, Prague

## OBSAH

1	ÚVOD .....	7
2	TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ PRÁCE .....	9
2.1	Transformace socialistického města .....	10
2.2	Proměna vnitřního města .....	12
2.3	Revitalizační procesy měnící vnitřní města .....	14
2.4	Transformace struktury maloobchodu a služeb v post-socialistickém městě .....	18
2.4.1	Socialistické období .....	18
2.4.2	Post-socialistické období .....	18
3	METODIKA .....	22
4	NUSLE: HISTORIE A DNEŠNÍ PODOBA .....	26
5	PROMĚNA FYZICKÉHO A FUNKČNÍHO PROSTŘEDÍ V NUSLÍCH .....	28
5.1	Charakter zástavby a struktura obyvatel .....	28
5.2	Fyzický stav domovního fondu .....	32
5.2.1	Shrnutí .....	35
5.3	Proměna struktury maloobchodu a služeb .....	36
5.3.1	Shrnutí .....	42
6	ZÁVĚR .....	43
7	ZDROJE .....	45
7.1	Literatura .....	45
7.2	Zdroje dat .....	48

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: Vymezení zájmového území Nuslí .....	22
Obrázek č. 2: Rozdílná úroveň maloobchodního zařízení.....	25
Obrázek č. 3: Nusle v první polovině 20. století .....	26
Obrázek č. 4: Nuselský pivovar dříve a dnes .....	27
Obrázek č. 5: Pohled na Nusle z ptačí perspektivy .....	29
Obrázek č. 6: Územní koncentrace obyvatel mladšího produktivního věku a seniorů v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů) .....	30
Obrázek č. 7: Územní koncentrace osob se základním a vysokoškolským vzděláním v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů) .....	31
Obrázek č. 8: Územní koncentrace nezaměstnaných osob v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů).....	31
Obrázek č. 9: Fyzický stav budov v Nuslích v roce 2009 .....	32
Obrázek č. 10: Vybrané proměny fyzického stavu v Nuslích v letech 2009 a 2018.....	33
Obrázek č. 11: Fyzický stav budov v roce 2018 .....	34
Obrázek č. 12: Vybrané proměny fyzického stavu domů mezi lety 2009 a 2018 .....	35
Obrázek č. 13: Rozložení maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2018 .....	37
Obrázek č. 14: Cenová úroveň maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2009 .....	40
Obrázek č. 15: Cenová úroveň maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2018 .....	41
Obrázek č. 16: Vybrané proměny maloobchodních zařízení v Nuslích mezi v letech 2009 a 2018 ....	42

## SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Kategorie fyzického stavu domovního fondu.....	23
Tabulka č. 2: Maloobchodní dělení dle sortimentních kategorií .....	24
Tabulka č. 3: Kategorizace cenové úrovně.....	24
Tabulka č. 4: Základní informace o ZSJ v Nuslích v roce 2011 .....	28
Tabulka č. 5: Fyzický stav rezidenčních budov v letech 2009 a 2018 .....	33
Tabulka č. 6: Podíl základních skupin maloobchodu a jejich cenová úroveň v Nuslích roce 2009.....	40
Tabulka č. 7: Podíl základních skupin maloobchodu a jejich cenová úroveň v Nuslích v roce 2018..	41

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Podíl základních skupin maloobchodu a služeb v Nuslích v roce 2009 a 2018.....	38
Graf č. 2: Podíl sortimentních kategorií prodejen na celkovém počtu obchodů v Nuslích v letech 2009 a 2018 .....	39

# 1 ÚVOD

Porevoluční změny, vycházející z ekonomických a politických reforem, dodnes přeměňují nejen fyzický vzhled, ale i sociální a funkční prostředí dnešních měst střední a východní Evropy. Pražské vnitroměstské čtvrti jako Karlín a Smíchov se postupně staly atraktivními pro bydlení, podnikání, investiční aktivity a dochází zde k úzce spjatým fyzickým, funkčním, a sociálním proměnám. Jejich výhodná geografická poloha vůči centru města, kde byl počet ploch pro nové využití či přestavbu brzy vyčerpán, umožnila využít jejich rozvojový potenciál a zvýšila zájem investorů. Navazující procesy jako gentrifikace, komercializace a regenerace však zasahují do lokálního měřítka čtvrtí vnitřního města s různou intenzitou a s různými dopady. Dynamika proměn lokalit má tak výrazně selektivní a heterogenní charakter v závislosti na historickém vývoji konkrétních čtvrtí a nastavení institucionálních podmínek vycházejících z transformačních reforem. Dříve stagnující vnitřní města se postupně proměňují ve čtvrti zcela jiného rázu, ve kterých se střídá zanedbaný domovní a bytový fond a obyvatelstvo nižšího sociálního postavení s lokalitami kvalitního obytného prostředí, rostoucího sociálního statutu rezidentů a nových služeb.

Čtvrť Nusle spadá z hlediska vnitřní diferenciaci a prostorové typologie Prahy do tzv. vnitřního města a svojí zástavbou přirozeně navazuje na městské centrum (Ouředníček a kol. 2012). Za první republiky rozvíjející se čtvrť v socialistickém období fyzicky a sociálně stagnovala, podobně jako ostatní části vnitřní Prahy (Enyedi 1998; Sailer-Fliege 1999). Nusle však ani v současné době nepatří k dynamicky se rozvíjejícím částem vnitřního města Prahy, jako některé jiné čtvrti. Cílem této práce je proto pomocí případové studie odhalit, zda a jak se proměňuje čtvrť v současné etapě post-socialistické transformace. Téma práce jsem si zvolil z důvodu zájmu o prostředí města a o procesy v něm probíhající. V druhé řadě bych také rád přispěl k dalším pracím, které se konkrétně zabývají problematikou vnitřního města. Výsledky by mohly objasnit charakter proběhlých či probíhajících změn a mohou být v budoucnu cenné při dalším výzkumu.

Práce si klade za cíl analyzovat proměny fyzického a funkčního prostředí pražských Nuslí a popsat jejich rozmanitost a dynamiku. Změny jsou hodnoceny v kontextu transformačních procesů přeměňujících socialistická vnitřní města (Sýkora 1999; Temelová 2007; Sýkora 2001; Ouředníček, Temelová 2009; Haase a kol. 2012; Kovács 2013). Práce hledá odpovědi na tyto výzkumné otázky:

1. Jak se mění fyzický stav budov? Cílem je analyzovat proměnu kvality domovního fondu mezi lety 2009 a 2018 s následujícími podotázkami:
  - a. Dochází v nuselských lokalitách k fyzické regeneraci či pokračující stagnaci?
  - b. Kde se tyto lokality nachází?
2. Jak se mění prostorová struktura a charakter maloobchodu? Cílem této kapitoly je zjistit, jak se v Nuslích projevují prostorové a strukturální proměny maloobchodu současných měst s následujícími podotázkami:
  - a. Jak se mění vnitřní struktura a prostorové rozložení maloobchodu?
  - b. Dochází k diverzifikaci nebo homogenizaci nabídky služeb a maloobchodu?

Práce je členěna do pěti kapitol. Po úvodní části následuje kapitola diskutující teoretická východiska práce. Nejprve stručně shrnuji transformační procesy ovlivňující prostorovou strukturu post-socialistických vnitřních měst ve střední a východní Evropě, zejména pak v Praze. Dále se věnuji transformaci prostorové struktury měst se zaměřením na přeměnu fyzického a funkčního prostředí. Pozornost je věnována transformaci služeb a maloobchodu ve vnitřních městech. Třetí část se věnuje metodice práce. Stěžejní kapitolou je pak vlastní empirická část, kde nejprve krátce popisuji kontext historického vývoje Nuslí společně s analýzou charakteru současné zástavby a sociálně prostorové struktury v roce 2011 za statistické obvody. Dále navazuje analýza proměn fyzického stavu budov ve zkoumaném území. Následně hodnotím proměny funkčního prostředí se specifickým zaměřením na maloobchodní prodejny v parteru budov a zhodnocení jejich typologie. V závěrečné páté kapitole shrnuji poznatky získané empirickým výzkumem a odpovídám na výzkumné otázky, které byly položeny v úvodu práce.



## 2 TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ PRÁCE

Město je tradičně prostředím, v jehož struktuře se odráží sociální změny společnosti, které utváří jeho podobu a charakter. Vznikl tedy vztah mezi sociální a prostorovou organizací společnosti, který se stal objektem geografického pozorování (Steinführer 2003). Zejména od počátku 20. století se začaly objevovat přístupy ke studiu a výzkumu města (např. Chicagská škola), které se pomocí svých teoretických přístupů snažily poskytnout nové pohledy na prostorovou strukturu města (např. sociální ekologie). Jak ale popisuje Sýkora (2001, s. 127), „prostorová struktura města je výrazem vzájemné kombinace fyzických a sociálních složek, jejichž skladba a uspořádání se postupem času proměňuje“. Město, ať působí z dálky jako jednotný celek, je složeno z odlišných čtvrtí, sousedství a lokalit s navzájem odlišným charakterem. Tento charakter je do značné míry ovlivněn několika faktory jako je např. historický vývoj, urbanistický vývoj, související s fyzickou podobou místa a také funkce lokality (rezidenční, průmyslová, dopravní atd.). Jedním z nejdůležitějších faktorů je také socio-prostorová struktura, tedy přítomné místní obyvatelstvo (Ouředníček a kol., 2012). V závislosti na způsobu, jakým je nahlíženo na fyzickou a sociální strukturu měst ve světovém měřítku, tak i na strukturu měst socialistických, nám literatura nabízí celou řadu analytických přístupů (Petrovic 2005). Městské prostorové struktury se ale postupem času proměňují, neboť reagují na nové společenské podmínky, a to s určitou rychlostí a setrvačností (Sýkora 2001).

V současné době se v souvislosti se změnami mluví o celosvětovém procesu globalizace. Svět je dnes otevřenější, integrovanější a propojenější, a proto například dochází v jednotlivých regionech k odbourávání bariér v pohybu lidí a kapitálu. Všechny tyto změny se pak projevují v ekonomických, sociálních a politických aspektech fungování současných měst (Beauregard, Holcomb 1981). Můžeme říci, že kombinace rozmanitých podmínek a transformačních přeměn je příčinou specifického charakteru vývoje měst ve střední a východní Evropě. Jednotlivé přeměny, jako přechod od totalitní k demokratické společnosti po procesy privatizace a restituce, mají také společný průnik s celosvětovými globalizačními procesy, které patrně zasahují i do těchto konkrétních a místně specifických přeměn. Souhrnně se dá říci, že všechny tyto typy transformací ovlivnily vývoj měst, která „jsou svojí strukturou prostorovým odrazem vývoje a stavu společnosti“ (Lefebvre 1968, cit v Petrovic 2005, s. 1).

Teoretická část se nejprve soustředí na socialistické město v souvislosti s transformačními přeměnami a procesy ovlivňující jeho fyzické i sociální prostorové struktury. V další kapitole

je pak věnována pozornost konkrétním změnám ve vnitřním městě Prahy s důrazem na revitalizaci města. Poslední část popisuje funkční transformaci v oblasti struktury maloobchodu ve vnitřním městě.

## 2.1 Transformace socialistického města

Výraznou transformaci společenského vývoje způsobil pád „železné opony“ na konci dvacátého století, jenž předznamenal proměnu bývalých socialistických měst (Hauptmann, Kamenický; Sýkora 2000). V posledních téměř třech desetiletích tak, v návaznosti na změny ekonomického a politického systému, dochází v prostoru měst k dynamickým proměnám jak fyzického, tak sociálního prostředí. Jak uvádí Sýkora a Bouzarovski (2012, s. 44), „města formovaná socialismem se přizpůsobují novým podmínkám, které jsou podmíněny politickým, ekonomickým a kulturním přechodem k demokracii a kapitalismu“. Tato transformace se odráží v proměnách městských prostorových struktur a je důležitá pro porozumění a interpretaci změn ve městech střední a východní Evropy. Transformace měst však není ukončený proces a v každé zemi probíhá odlišným způsobem a rychlostí, avšak po podobných vývojových trajektoriích (Sýkora, Bouzarovski 2012). Při rozvoji bývalých socialistických měst se zároveň vlivy socialistického vývoje a transformačních proměn střetávají s vlivy novými, typickými spíše pro západní svět (Ouředníček, Temelová 2009; Górczyńska 2014).

Socialistické zřízení se řídilo ideologickými cíli, které měly o městě představu jako o rovnostářském a sociálně nediferencovaném komunitním prostoru. Brzy však vyšlo najevo, že tyto ideje není možné naplnit (Enyedi 1998; Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016). Vývoj socialistických měst usměrňovala rozhodnutí centrální vlády, pod kterou náležela všechna ekonomická, strategická a administrativní rozhodnutí, která určovala distribuci finančních zdrojů ze státní pokladny směrem k městům a menším obcím. Vitální zdroj rozvoje a oblast investic představovala industrializace společně s napojením infrastruktury na fungující průmysl. Lokalizace a zaměření na průmyslové aktivity pak významně ovlivnilo vývoj měst spolu se související silnou poptávkou po pracovní síle v průmyslu a také slabou rozvinutostí služeb a maloobchodní sítě zaměřené na zisk. Změna z industriálního města na město s větším zastoupením komerčních služeb a aktivit, typická pro západní kapitalistická města, tak byla velmi pozvolná (Enyedi 1998).

Další odlišností socialistických měst byla nová homogenní výstavba sídlišť ve vnějším městě v kontrastu s variabilitou domovní a bytové výstavby v suburbánních zónách západních měst. Bytový trh v byl socialistickém období založen na státním vlastnictví a veřejné kontrole

nabídky (Kovács 1999; Ouředníček, Temelová 2009). Socialistické státní plánování upřednostňovalo zejména investice do výstavby vysoko podlažních panelových domů v okrajových částech města, na úkor investic do rekonstrukce centrálních a vnitřních částí měst. Zároveň nedocházelo k rozvoji výstavby v suburbánních lokalitách, která se začíná objevovat až pozměně politického režimu. Současnou strukturu zóny vnějšího města tak tvoří zděděná socialistická sídlištní výstavba prolínající se s novou zástavbou (Enyedi 1998; Sailer-Fliege 1999; Ouředníček, Temelová 2009).

Po roce 1989 státy bývalého východního bloku z důvodu ekonomické neefektivity a souvisejícími sociálními problémy způsobenými socialistickým plánováním, přijaly radikální institucionální reformy, které znamenaly puštění všech aspektů socialismu. Zároveň přinesly zavedení neoliberálních principů fungování společnosti a ekonomiky související zejména s „nastavením pravidel fungování volného trhu a soukromého vlastnictví“ (Harloe 1996; Caldarevic 1989 cit. v Petrovic 2005, s. 7). K tomu se státy otevřely ekonomické globalizaci a internacionalizaci a navazujícím novým formám uspořádání práce a mobility obyvatel (Petrovic 2005).

Přestože vývoj post-socialistických měst dnes ovlivňují procesy probíhající také v západních anglosaských městech, jejich vliv na prostorové struktury měst má odlišnou dynamiku s rozdílnými následky (Ouředníček, Temelová 2009). Konkrétní formu změn městského prostředí zemí bývalého východního bloku transformačního období totiž ovlivňuje specifický institucionální post-socialistický kontext a zděděné fyzické a sociální struktury socialistického města (Ouředníček, Temelová 2009; Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016). Strukturu a organizaci post-socialistických měst tak dnes zcela viditelně ovlivňuje a transformuje historický vývoj, specifika institucionálních změn společně s globalizačními a internacionalizačními procesy. Současnou post-socialistickou společnost tudíž ve větší míře ovlivňují ekonomické mechanismy, zatímco role státu a administrativních rozhodnutí se zmenšila (Enyedi 1998; Ouředníček, Temelová 2009). Kombinace lokálního kontextu, zpožděného posunu z industriální na post-industriální město a celkové přeměny na globálně integrovanou ekonomiku tak ve výsledku vytváří unikátní prostředí v post-socialistických městech střední a východní Evropě (Enyedi 1998; Kovács 1999; Ouředníček, Temelová 2009; Górczyńska 2014).

Ustanovení volného trhu, soukromého vlastnictví a volného trhu s realitami výrazně ovlivnilo vnitřní prostorovou strukturu post-socialistických měst. Jako reakce na uvedené změny se více začaly diferencovat ceny a nájmy za komerční i nekomerční prostory, ovlivněné rostoucí

nabídkou a poptávkou po nemovitostech a volných prostorech, a tak jako začaly růst ceny nájmu a docházelo k intenzivnímu ekonomickému zhodnocování např. v centrech měst, rozevírání nůžek nastalo i ve společnosti samotné, kde dochází k nárůstu sociálních nerovností. Ouředníček a Temelová (2009, s. 12) tak o porevoluční společnosti souhrnně tvrdí, „že privatizační procesy, rozvoj podnikání a v neposlední řadě i šedá ekonomika zapříčinila vznik nové skupiny bohatších obyvatel“.

V důsledku uvedených institucionálních změn prodělávají post-socialistická města také fyzické a funkční změny spojené s terciarizací a deindustrializací (Sýkora 2001). V Praze dochází po roce 1989 k intenzivním změnám nejprve v městském centru a později i v určitých částech vnitřního města formou regeneračních procesů. Jak souhrnně konstatuje Sýkora o výše uvedených procesech (1999, s. 98), „regenerační a internacionalizační procesy vedou k ekonomicky intenzivnějšímu využití nemovitostí, přinášejí jejich fyzickou revitalizaci, radikální změny funkčního využití a vedou ke zvýšení sociálního statusu obyvatel“. Uvedené změny jsou však selektivní povahy a vysoce územně koncentrované, ačkoli přinášejí kvalitativně výraznou transformaci městských prostorových struktur (Sýkora 1999). Prostor mimo centrum a vnitřní město pak ovlivňují zejména komerční a rezidenční suburbanizace, která tak přispívá k celkové prostorové proměně Prahy (Sýkora 2001; Ouředníček, Temelová 2009; Špačková, Pospíšilová, Ouředníček 2016).

## 2.2 Proměna vnitřního města

Během socialistického období byly centrální a vnitřní části měst ponechány ekonomickému, fyzickému i sociálnímu úpadku (Enyedi 1998; Sailer-Fliege 1999). Se změnou politického režimu a nástupem nových společenských a ekonomických podmínek přišla možnost pro oživení těchto upadajících částí, neboť nabízejí značný potenciál pro komerční či rezidenční využití zejména prostřednictvím revitalizačních procesů (Ouředníček, Temelová 2009). Městská centra a čtvrtě vnitřních měst se tak staly místy výrazných proměn, přestože k nejviditelnějším změnám fyzického i sociálního prostředí dochází v zázemí velkých měst v důsledku procesu suburbanizace (Ilík, Ouředníček 2007; Temelová 2007; Górczyńska 2014).

Revitalizace Prahy nabývá od devadesátých 20. století let mnoha rozmanitých podob a objevuje se v různých částech vnitřního města. Jak tvrdí Sýkora (2001, s. 143), „jejich prostorové rozložení je značně nerovnoměrné a fyzická revitalizace, často spojená s komercializací, se koncentrovala zejména kolem důležitých nákupních ulic a shluků administrativních budov“. Ačkoli je dnes revitalizační činnost patrná v mnoha částech vnitřního města, její intenzita a

rozsah se výrazně liší v prostorové struktuře města. Po roce 1989 se revitalizační koncentrovala převážně v prostoru městského centra, kde došlo k poměrně rychlým a radikálním změnám (Sýkora 2001).

Vysoké ceny realit a nedostatek prostoru v přeplněném centru se však postupně staly podnětem pro rozšíření procesů revitalizace a komercializace dále do vnitřního města. Komerční aktivity schopné vytvářet vyšší zisky vytlačují méně výnosné funkce z nejatraktivnějších lokalit, kanceláře a obchody nahrazují bydlení a jiné méně výnosné aktivity (Kovács 1999; Sailer-Fliege 1999). K nejvíce vyhledávaným lokalitám mimo centrum pak patří ty, které jsou snadno dopravně dostupné a nabízí kvalitní infrastrukturu. Ve vnitřním městě představují takové oblasti například Smíchov, Pankrác, Karlín a Holešovice (Sýkora 2001). Pro revitalizační procesy (zejména u developerských projektů působících v progresivním sektoru služeb) je poloha v rámci města velmi důležitým faktorem, který hraje roli při ekonomickém zhodnocení projektu a celkové výnosnosti. A proto jsou projekty směřovány do atraktivních částí města, které nabízejí nejvyšší rozvojový potenciál (Temelová 2007). Staré upadající průmyslové zóny a přilehlé dělnické čtvrti v těsném sousedství městského centra tak představují v případě zájmu investorů příležitost pro postupnou expanzi komerčních a jiných funkcí z již přetíženého historického jádra Prahy (Sýkora 2001). Vznik nových kancelářských prostorů, nákupních zón a rezidenčních staveb tak postupně vedl k rozvoji nových sekundárních center v Praze. V těchto nově vznikajících centrech obvykle ztělesňuje tyto změny moderní architektura a koncentrace progresivních služeb (Ilík, Ouředníček 2007; Temelová, Novák 2007).

Souběžně s fyzickými a funkčními změnami v důsledku revitalizačních procesů, se v určitých částech vnitřního města projevuje také zvyšování socio-ekonomického statusu obyvatelstva. V určitých čtvrti vnitřního města tak v dnes můžeme najít nejen například nové kancelářské budovy, ale také přestavené činžovní domy na luxusní bydlení, či obchody s luxusním zbožím a exotické restaurace. Jiné rezidenční čtvrti vnitřního města jsou však na druhé straně stále charakterizovány „zanedbaným stavem domovního fondu a bytového fondu a žije v nich sociálně slabší obyvatelstvo nižšího vzdělání a s výrazným zastoupením dělnických profesí“ (Sýkora 1999, s. 101). Revitalizace vnitřního města tak přispívají také k rostoucí polarizaci a prostorovým kontrastům mezi sociálními třídami obyvatel (Temelová, Novák 2007).

### 2.3 Revitalizační procesy měnící vnitřní města

Proces revitalizace znamená oživení části města, převážně prostřednictvím zvýšení jejího ekonomického a sociálního statusu (Temelová 2009). V obecném pojetí proces revitalizace znamená přebudování či novou výstavbu městského prostředí, která s sebou nese „příležitosti pro vznik progresivního sektoru služeb, maloobchodu a ubytovacích kapacit pro střední a vyšší třídu“ (Beauregard, Holcomb 1981, cit. v Temelová 2009, s. 13).

Proces revitalizace můžeme rozdělit na dvě části, a to na část sociální zaměřující se na rezidenční výstavbu, a na část ekonomickou zaměřenou na komerční služby (Anderson 1988, cit. v Temelová 2009). V literatuře se však můžeme setkat i s jiným dělením revitalizačních procesů. Pojmy jako městská regenerace (regeneration) či revitalizace (revitalisation, renewal) se často v literatuře používají v jiném pojetí. Někdy proces regenerace souvisí čistě s funkcemi fyzické přestavby budov a vylepšením urbánního prostředí (např. Couch 2003), kde je hlavním faktorem rozvoje investiční aktivita developera (Temelová 2009). Jak dále uvádí Temelová (2009, s. 13), „jindy je proces regenerace pojímán širěji i jako aktivity a kulturní akce, které nutně neznamenají stavební úpravy, a souvisí primárně s obměnou obyvatel a nárůstem jejich sociálního statusu (např. Cowman 2005)“. Pojem revitalizace tedy slouží jako nadřazený pojem pro mnoho dalších procesů, které s obnovou urbánního prostředí souvisí.

Rezidenční revitalizace znamená výstavbu či přestavbu domovního fondu v prostředí vnitřního města, která si klade za cíl přilákat nové nájemce. Na druhou stranu komerční výstavba/přestavba znamená „fyzickou obnovu a ekonomickou revitalizaci související s nově vznikajícími kancelářskými budovami a komplexy, novými maloobchodními zařízeními a kulturními centry“ (Beauregard, Holcomb 1981, cit. v Temelová 2009, s. 13). Komerční revitalizace v první řadě znamená fyzickou obnovu a funkční transformaci. Což primárně znamená využití dnes např. opuštěných průmyslových areálů, továren a skladů na kanceláře, obchody atd. (Sýkora 2001). Komerčializace dle Sýkory (2001, s. 103) „představuje zvyšování podílu komerčních funkcí (kanceláře společností, obchody, restaurace, hotely) na celkové struktuře využití ploch“. Hlavními způsoby komerčializace jsou pak nahrazení bydlení, nekomerčních a méně výnosných aktivit progresivními komerčními funkcemi v rámci stávající zástavby, dále je to demolice již existujících budov zahrnující umístění původních uživatelů a jejich nahrazení novými budovami a službami. A v poslední řadě zástavba volných pozemků a proluk, o které projevují zájem převážně lidé mladší generace s vysokými příjmy. Proces komerčializace tak s sebou nepřímě nese i změny sociální (Sýkora 1999; Sýkora 2001, Temelová 2006; Temelová 2009; Kovács 2013).

V souvislosti s transformačními změnami po roce 1989 vzrostla ekonomická atraktivita Prahy. Hlavní město tak začalo přitahovat pozornost domácích i zahraničních společností, které zde chtějí podnikat a investovat. Nedostatek moderních kancelářských i obchodních kapacit z období socialismu umocnil intenzitu komerční nebytové výstavby, která se stala důležitou složkou stavebního rozvoje hlavního města (Váňa 2000, cit. v Temelová 2006). Komerční i rezidenční výstavba v Praze se stala výrazně internacionalizovanou s důležitou rolí zahraničního kapitálu (Sýkora 1996). Spolu s mezinárodním kapitálem přišli zahraniční architekti, investoři, developeři i dodavatelé, kteří se stali důležitými aktéry v komerční výstavbě (Temelová 2006). Dopady komercializace, a globalizace obecně, jsou však závislé i na specifickém lokálním a národním kontextu, zejména na „politických procesech, a jsou zprostředkovány i limitovány sociálními, kulturními i prostorovými strukturami měst“ (Machimura, cit. v Temelová 2006, s. 22). Započaté změny, např. zlepšování fyzického prostředí jsou tak komplexně podmíněné, a nejsou tak jen důsledkem developerských investic (Temelová 2007). Nejdůležitějšími faktory ovlivňující realizaci přestaveb a nové výstavby jsou pak dle Temelová (2007) – volné městské plochy, dopravní dostupnost a spolupráce soukromé a veřejné sféry. V západní Evropě je proces revitalizace běžně závislý na vlivu veřejného sektoru – podnikavé lokální správě, která koncepční politikou a strategií usměrňuje městský rozvoj. Síla a působnost veřejné správy je v post-socialistických zemích mnohem slabší, ať už rozpočtově nebo zdoluhavým vyjednáváním, či nedostatkem zkušeností a odborníků (Temelová 2009). Jak tvrdí Sýkora (2001, s. 144), „nově realizovaná komerční výstavba za hranicemi historického jádra Prahy je však zatím převážně individuální iniciativou developerů, která není stimulována a směřována aktivní politikou městské samosprávy“. Můžeme tak pozorovat rychlé přeměny komerční a bytové výstavby po odkoupení pozemků investory, které vedou k přeměnám čtvrtí jako bývalé tradičně průmyslové území Vysočan.

Rozvoj komerční nebytové výstavby (kancelářské, obchodní a výrobně skladovací prostory) nicméně nezasahuje všechny lokality rovnoměrně. Jak tvrdí (Temelová 2006, s. 20), „odlišné podmínky a funkce jednotlivých částí města způsobují rozdílnou intenzitu, strukturu i charakter výstavby v různých městských zónách. Selektivní povaha současného stavebního rozvoje s sebou přináší viditelné dopady na diferenciaci urbanistického prostředí Prahy“. Do poloviny 90. let se nacházela většina kancelářských prostor v Praze ve zrekonstruovaných budovách v centru města, které v tomto období zaznamenalo vysoký nárůst administrativních ploch (Sýkora 2001). Další budování moderních kancelářských prostor nejen ve středu Prahy, ale i v jiných lokalitách, které často nabízely kvalitnější prostory za nižší ceny, způsobilo postupné

oslabování dominance centra (Sýkora 2001; Temelová 2006). V druhé polovině 90. let se spolu s decentralizací výstavby kancelářských objektů začal hlavní zájem developerů, investorů i klientů pozvolna přesouvat do lokalit vnitřního města a na přelomu století ještě dále do oblasti vnějšího okruhu Prahy (Sýkora 1999).

Co se týká současného rozmístění komerční nebytové výstavby na celém území Prahy, lze tvrdit, že zatímco v centru a ve vnitřním městě převažuje výstavba objektů s kancelářským nebo polyfunkčním využitím, v oblastech dále od centra se nachází více různorodých funkcí (obchodní, skladovací, výrobní). Jak je již zmiňováno výše, globalizace a komercionalizace ovlivňuje výstavbu a fyzické prostředí v jednotlivých lokalitách města různou měrou a s nestejnými výsledky, což se odráží v různém funkčním složení a architektonické podobě vybudovaných objektů. V některých územích nová výstavba přispívá k vytváření globálně homogenního prostředí, v jiných nestandardní budovy podporující diferenciaci fyzických kvalit měst (Temelová 2006). Jak autorka dále zmiňuje, „v centrálních a navazujících vnitřních částech města vznikaly převážně developerské kancelářské projekty. Developer zde primárně chce zhodnotit svoji investici pronájmem či prodejem, a proto bývá charakter budovy převážně polyfunkční“ (Temelová 2006, s. 38).

Kromě ekonomického oživení čtvrtí obsahuje proces revitalizace také sociálně prostorovou restrukturalizaci urbanizovaných prostorů spjatou se změnami v oblasti bydlení. Mladí a dobře situovaní lidé se stěhují převážně do suburbií, kde si budují nové zázemí. Nicméně určitá část z nich se také přesouvá do vnitřního města za pracovními příležitostmi a výhodami spjatým s životem v centrálních lokalitách měst. Pozvolna tak dochází k rehabilitaci některých, do té doby chátrajících čtvrtí v blízkosti centra, a postupně také k nahrazování původního obyvatelstva. V některých částech vnitřního města tak probíhá proces, který můžeme nazývat gentrifikací (Sýkora 1993; Sýkora 1999).

Gentrifikací Sýkora (1993, s. 101) nazývá proces, „při němž dochází jak k nahrazování původního obyvatelstva s nižším statusem nově příchozími příjmově silnějšími vrstvami (vysoce postavení úředníci odborníci, podnikatelé atd.), tak i k rehabilitaci původního, často velmi znehodnoceného, domovního a bytového fondu, který v tomto procesu prochází finančním zhodnocením“. Gentrifikace tak působí na oba tyto aspekty a přináší současně zlepšení sociální úrovně i fyzického vzhledu obytného prostředí městských čtvrtí, nejčastěji s historicky či architektonicky atraktivním fondem. I když je gentrifikace důležitým revitalizačním procesem, bývá často s revitalizací ztotožňována i zaměňována, avšak ve skutečnosti je jen jedním z dílčích procesů, jimiž k revitalizaci dochází. K obnově rezidenční



funkce ve vnitřních městech totiž může procházet různými mechanismy, a jenom jedním z nich je vlastní gentrifikace (Sýkora 1993). Proto je dle Sýkory (1993) důležité tento koncept nezaměňovat s ostatními revitalizačními procesy.

Vedle gentrifikace může probíhat rezidenční revitalizace i dalšími formami. Beauregard a Holcomb (1981) identifikují proces nazývaný *incumbent upgrading*, kdy sice k revitalizaci dochází formou fyzické rehabilitace domů, nicméně při tomto procesu nedochází k výměně obyvatelstva jako u gentrifikace. Jedná se spíše o reakci vlastníků domů na špatný fyzický stav budov, při kterém se snaží svými finančními prostředky a aktivitami o jeho vylepšení. V těchto částech města žije stabilní středně příjmové obyvatelstvo, a ke změnám dochází často při generační výměně rodin, která je doprovázena rekonstrukcemi domovního a bytového fondu. Při tomto procesu tak nedochází k výraznějším změnám společenského statusu obyvatel a je mnohem více rozšířen než intenzivní a selektivní gentrifikace (Sýkora 1993). Gentrifikace jde také ruku v ruce s developerskou výstavbou v prolukách a na volných pozemcích, o které projevuje zájem spíše mladší generace nebo řada zahraničních aktérů, zde se již však dle Sýkory (2001, s. 145) jedná o „specifickou formu revitalizace obytného prostředí“.

Jak popisuje Kovács (2013) na příkladu vnitřního města v Budapešti, gentrifikace obvykle zasahuje velmi malá území, z nichž se pak může šířit do sousedních bloků či čtvrtí, pokud je tam domovní fond vhodný pro gentrifiery. Proces je téměř vždy doprovázen transformací nájemních vztahů na vztahy vlastnické a také vysokým zvyšováním cen a bydlení. Nejintenzivněji proces probíhá v případě, kdy dochází k výstavbě nových komplexů na uvolněných pozemcích zbouráním starých budov a při této přestavbě zpravidla dochází k úplné výměně obyvatelstva a k naprosté změně fyzického vzhledu oblasti (Kovács 2013). V Praze se dle Sýkory (1999) projevila gentrifikace v devadesátých letech jen lokálně, a to na Vinohradech a v některých dalších lokalitách historického centra. Je proto důležité, v jakém pojetí s pojmem gentrifikace pracujeme, a jaké konkrétní procesy s gentrifikací identifikujeme (Sýkora 1993; Davidson, Lees 2010; Haase, Rink 2015).

Revitalizace městského centra a vnitřních měst tak přináší vedle změn ve funkčním využití ploch i fyzickou obnovu, transformaci morfologie zástavby a populační změny. Fyzické i sociálně-ekonomické změny spjaté s revitalizací se však zatím v urbanistické struktuře města projevují velmi selektivně a přispívají ke zvýraznění nejen fyzických, funkčních a sociálních rozdílů jak v rámci vnitřního města, tak mezi těmito čtvrtěmi a ostatními městskými částmi. (Sýkora 2001; Kährlik a kol. 2015)

## 2.4 Transformace struktury maloobchodu a služeb v post-socialistickém městě

### 2.4.1 Socialistické období

Vedle měnící se fyzické a sociální podoby města, prodělalo významné změny v post-socialistických zemích také odvětví maloobchodu a služeb (Sailer-Fliege 1999; Szczyrba 2005; Spilková 2012). Nabídka a vybavenost službami a maloobchodem byla v období socialismu omezená z důvodu centrálního plánování, které určovalo jejich rozmístění v jednotlivých částech města a celkovou strukturu nabízeného zboží a služeb (Sailer-Fliege 1999). V nabídce zboží převažoval sortiment s potravinami a „prodejny specializované či s nepotravinářským zbožím“ dle Szczyrby (2005, s. 58) „zaujímaly pouze doplňkovou část tehdejší struktury maloobchodu“. V oblasti služeb tvořili osobní služby (kadeřnictví, fotografické ateliéry atd.) pouze malou část provozoven, a vyspělé služby typu bankovníctví, pojišťovnictví téměř neexistovaly. Největší podíl v sektoru služeb zaujímalo stavebnictví a různé opravy (automobilů, textilních látek apod.) (Maryáš 1998).

Sczzyrba (2005, s. 55) shrnuje výslednou strukturu socialistického maloobchodu a služeb jako „silně hierarchizovanou, nerovnoměrnou a neodpovídající požadavkům tehdejší společnosti.“ Jednou z hlavních nerovnoměrností v hierarchii a členění provozoven ve městě bylo postavení centra v rámci jeho vybavenosti vůči ostatním městským částem. Ve středu velkých měst se ve větší míře objevovaly obchodní domy s pestřejším sortimentem a nabídkou služeb, avšak jejich počet byl v celkovém maloobchodním zastoupení stále zanedbatelný (Maryáš 1998). Ve vnitřních městech byl dostupný, oproti centru města, pouze základní sortiment, a to především potravinářské zboží. Mezi různými čtvrtěmi vnitřních měst přitom nebyly v nabídce obchodů a služeb příliš velké rozdíly (Szelenyi 1996).

### 2.4.2 Post-socialistické období

#### *Nabídka*

S přechodem na tržní ekonomiku a napojením na zahraniční obchod došlo v první polovině devadesátých let k rozvoji místní ekonomiky. Spolu s umožněním soukromého podnikání toto vedlo ke vzniku velkého množství aktérů, převážně drobných podnikatelů, kteří mohli díky nastolené liberalizaci vnitřního trhu volně obchodovat. Rozvoji podnikání zároveň napomohla široká nabídka volných prostor dříve nevyužívaných pro komerční využití. Jejich přerozdělení a následné využití novými vlastníky a uživateli tak podnítilo rozšíření nabídky zboží a služeb a výsledné ekonomicky efektivnější zhodnocení atraktivních lokalit městského centra (Sýkora 2001).

Přechod z řízené ekonomiky na tržní systém tak postupně v prvních fázích transformace vybízel malé soukromé podnikatele k aktivitě, ať už v prostorách zavedených, nebo zcela nových provozoven. Začít v této době podnikat bylo pro podnikatele výhodné nejenom z pohledu rychlého ekonomického vývoje a příležitosti výdělku, ale také v souvislosti s nižší náročností zavedení prodejních aktivit (Stanilov 2007). Nedostatek zboží na obchodních pultech a celková obchodní – podvybavenost – za socialismu vedla v první polovině 90.let v souvislosti s uvolněním tržních podmínek k dramatickému nárůstu počtu provozoven a rozšíření maloobchodní nabídky (Spilková 2012). Došlo nejenom k rozšíření sortimentu v oblasti prodeje potravin, ale nabídka se rozšířila zejména o nepotravinářské obchody, kavárny a provozovny každodenní potřeby. Zvláště v centrech měst se postupně začaly objevovat specializované prodejny a obchody s luxusním zbožím (Sýkora 2001; Stanilov 2007; Spilková 2012). Zároveň se vlivem liberalizace vnitřního trhu ceny nájemného a pozemků za komerční prostory více diferencovaly, neboť výrazně stoupl zájem o lokalizačně výhodné a lukrativní plochy a jejich nové využití zejména v centrálních lokalitách měst (Sýkora 2001). Jak popisuje Sýkora (1999, s. 99), „méně výnosné aktivity začaly být vytěšňovány funkcemi se schopností tvorby vysokého zisku, a tak se např. v městském centru začaly více a více objevovat obchody s luxusním zbožím, bankovníctví, služby pro podniky atd.“.

V druhé polovině 90. let se následně s uvolněním trhu na proměně struktury a lokalizace maloobchodu stále výrazněji začínají podílet zahraniční investoři zejména v podobě výstavby velkoplošných prodejen, supermarketů, diskontních center a velkých nákupních center. Spolu s popsanou koncentrací služeb a maloobchodu do atraktivních centrálních lokalit, se tak významněji uplatňují vlivy globalizace a internacionalizace (Spilková 2012). Velkoplošné prodejny byly z počátku budovány převážně na ‚zelené louce‘ ve vnějším městě, později se však začal uplatňovat trend výstavby velkých nákupních domů jak v samotném centru města, tak i v jeho blízkém okolí. Ve vnitřním městě Prahy tak vznikla celá řada nových nákupních center jako např. Nový Smíchov, Palác Flora, Arkády Pankrác apod. (Temelová, Novák 2007; Spilková 2012). Mnohé zchátralé průmyslové areály a městská *brownfields* tak získaly zcela novou funkci, která mnohdy napomohla k oživení dané části města a zlepšení její image (Stanilov 2007; Temelová, Novák 2007).

Jak však uvádí Spilková (2012), vlivem výstavby nákupních center i se změnou nákupních možností a preferencí postupně dochází k zániku tradičních prodejen. Uplatnění ve vnitřním městě postupně našly především menší obchody supermarketového typu, které svým širším sortimentem a dobrou dostupností vytvořily konkurenci menším prodejcům (Spilková 2012;

Szczyrba 2005). Zejména z center měst z tohoto důvodu následně postupně mizí levné prodejny se specializovaným zbožím, zejména se zbožím potravinářským, a v neposlední řadě i běžné služby (Szczyrba 2005; Stanilov 2007; Temelová, Dvořáková 2012). Na vytlačování méně výnosných aktivit z rozvojového centra se dle Temelové a Nováka (2007) podílí také zvyšování nájmů a cen nemovitostí. Ve vnitřním městě tak postupně zanikají například seconhandy, bazary a různé druhy stánkového prodeje, které byly charakteristické pro první polovinu 90. let. Naopak přibývají restaurační zařízení vyšších cenových kategorií a jiné specializované obchody a služby (obchody s módním a sportovním zbožím, interiérová studia, vinotéky a delikatesy, kosmetické salony, jazykové školy apod.) (Temelová, Novák 2007).

### *Poptávka*

Dalším významným vlivem na proměnu sortimentní struktury bylo, mimo nové nabídky zboží a dalších změn popsanych v předchozí kapitole, také nové spotřební chování zákazníků, především jejich poptávka po – za socialismu nedostupném – zboží (Nagy 2001).

Se zvýšením kupní síly střední a vyšší třídy obyvatel postupně narůstá význam individualistické spotřeby a specifický životní styl. Tyto nové spotřebitelské preference mohou následně ovlivňovat a proměňovat využití městského prostoru (Spilková 2012). Jak tvrdí Spilková (2012), „tento vztah je nejvíce viditelný v centrech a ve vnitřních městech, kde se obchody a služby nepřizpůsobují pouze ekonomické výhodnosti, ale také kulturním preferencím“. Společenskou skupinou, která tyto nové kulturní preference ztělesňuje, jsou zejména mladí vzdělaní lidé vyššího sociálního postavení, kteří se stěhují do vnitřních měst. Obecně se tato nová společenská třída, která je složena především z mladých profesionálů, označuje nálepkou „yuppie“ (*young urban professional*) či „dink“ (*double income, no family*) (Ley 1996).

Přítomnost této skupiny obyvatel a jejich specifické spotřební nároky pak mají celou řadu efektů na danou lokalitu, projevující se proměnou nabídky služeb a sortimentu jednotlivých provozoven. V těchto částech města se pak ve větší míře koncentrují restaurace, bary, kavárny a specializované obchody – často luxusního stylu s rozmanitou nabídkou, neboť daná skupina obyvatel upřednostňuje zejména menší a neuniformní obchody před velkými konzumními řetězci (Spilková 2012). Dalším velmi častým typem obchodů bývají bio potraviny, obchody s nábytkem a bytovým designem, specializované obchody s textilem a v neposlední řadě služby, které nabízejí péči o zdraví a krásu (Spilková 2012, Szczyrba 2006). Převážná část těchto obchodů má také upravený vnější vzhled a atraktivní interiér, což přispívá k celkové modernizaci a revitalizaci dříve stagnujících lokalit vnitřních měst (Spilková, 2012)

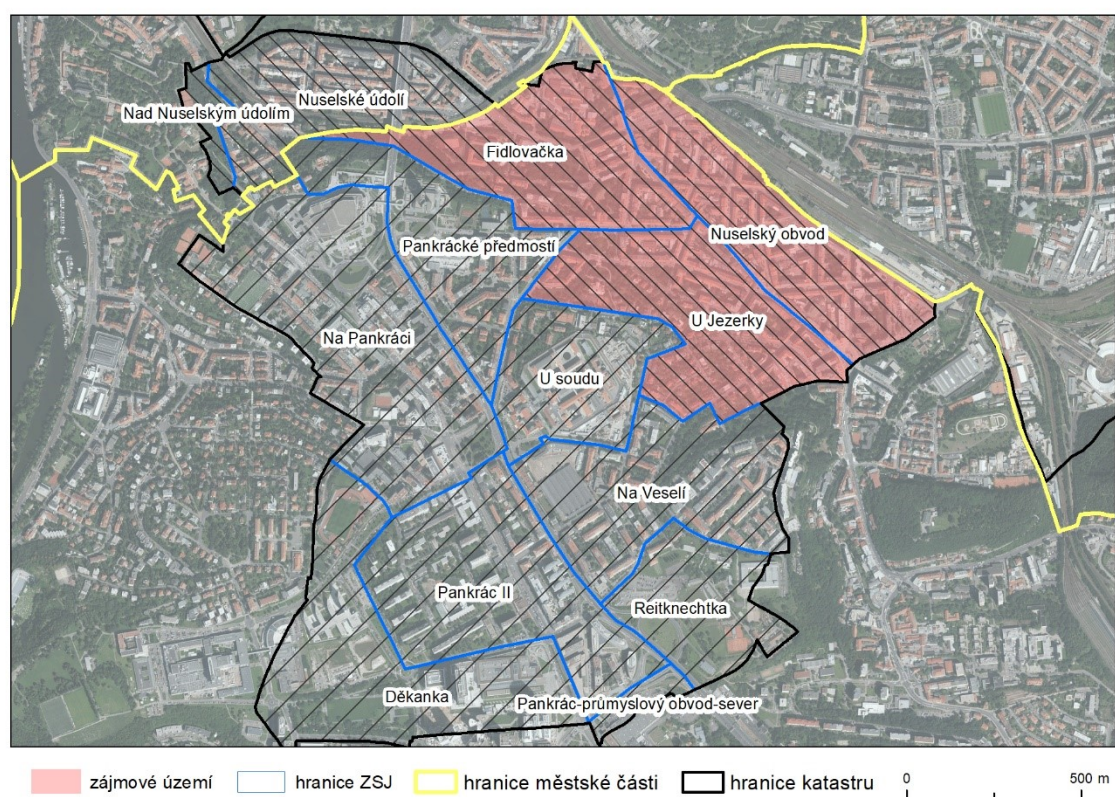
V kontrastu s nově vznikajícími obchody a službami zaměřených na nové obyvatele a uživatele se ve vnitřních městech objevily i malé provozovny vietnamských obchodníků, nabízející potravinářský sortiment i levný neznačkový textil, obuv a elektroniku (Szczyrba 2006; Temelová, Dvořáková, Slezáková 2010). Kromě těchto obchodů zůstávají ve vnitroměstských čtvrtích stále některé tradiční provozovny (např. železářství, secondhand, levnější hospody) (Szczyrba 2005).

Výsledná sortimentní struktura maloobchodu pak vytváří vnitřních městech diverzifikovanou nabídku služeb a obchodů (Spilková 2012). Na jednu stranu si tyto oblasti udržují tradiční charakter včetně služeb zaměřených na skupiny obyvatel nižšího sociálního postavení, ale zároveň nové služby tento charakter proměňují. Společně s rostoucí sociální diferenciací tak struktura a prostorové rozložení maloobchodu a služeb současných post-socialistických vnitřních měst odráží spotřební preference, specifické potřeby a odlišný životní styl rozličných skupin obyvatel (Nagy 2001; Spilková 2012).

### 3 METODIKA

Hlavním cílem analýzy je prostřednictvím podrobné případové studie území zhodnotit proměnu fyzické a funkční prostorové struktury Nuslí. Zájmová oblast této práce je součástí katastrálního území Nusle, které administrativně spadají pod městskou část Praha 4. Celé katastrální území Nuslí se dále dělí na 13 základních sídelních jednotek (dále ZSJ), které můžeme rozdělit na dvě čtvrti, a to na Pankrác a samotné Nusle (viz obrázek č. 1). Za zkoumanou oblast jsem zvolil 3 nuselské ZSJ (Nuselský obvod, Fidlovačka a U Jezerky) s celkovou populací 12 142 obyvatel k roku 2011 a s převažujícím podílem rezidenční zástavby. Analyzované ZSJ jsou ve východní a severní části od dalších městských částí ohraničeny železniční tratí a nádražním komplexem Vršovice. Dalšími hraničními celkem je pak v západní části zástavba Pankráce spolu s Nuselským mostem. V jižní části odděluje Nusle od Michle park Jezerka. Kritériem pro výběr území byla, mimo přirozených hranic, také autorova znalost území. Doplňující analýza socio-prostorové struktury využívá mikroúroveň statistických obvodů (dále SO), kterých je celkem 69, s průměrným počtem 179 v roce 2011.

**Obrázek č. 1: Vymezení zájmového území Nuslí**



*Zdroj: ArcČR, ČÚZK – Ortofoto Prahy*

Práce využívá kvantitativní data z rozdílných zdrojů. Malá rozloha analyzovaného území umožňuje kromě dat ze sekundárních zdrojů použití dat sesbíraných během terénního šetření (Ouředníček a kol., 2009). V návaznosti na stanovené cíle hodnotí práce nejprve proměnu fyzického stavu domovního fondu, na základě komparace vnějšího vzhledu budov ve dvou časových obdobích z pohledu pozorovatele. Vnější vzhled byl posuzován dle tabulkového schématu s šesti kategoriemi, které u budov vycházejí zejména z odlišného stavu fasády, oken a domovních dveří (viz tabulka č. 1). Hodnocení současného stavu bylo provedeno v květnu roku 2018 a porovnáno se stavem za rok 2009, za který byly údaje získány pomocí webové aplikace *Google Street View*.

**Tabulka č. 1: Kategorie fyzického stavu domovního fondu**

stav	popis
<b>ve výstavbě</b>	ve výstavbě, rekonstrukce
<b>nový</b>	nově postavené (po r. 2000)
<b>vynikající</b>	zrekonstruované, nepoškozená fasáda s nevybledlými barvami, nepoškozené domovní dveře a nově vypadající okenní rámy apod.
<b>dobrý</b>	zachovalý fyzický stav, nezařazeno do kategorie vynikajícího ani špatného stavu
<b>špatný</b>	viditelně rezidenčně neatraktivní oproti okolní zástavbě (poškozená či opadávající fasáda, staré okenní rámy, oprýskané dveře apod.
<b>zchátralý</b>	zchátralé, zanedbané, téměř neobyvatelné
<b>nezjištěný</b>	nedostupná budova v zákrytu (ve vnitrobloku) či bez snímku v Google Street View

*Zdroj: Temelová (2007), vlastní zpracování*

Využití těchto dat skrývá určitá omezení. Zprvce hodnotí pouze vnější vzhled, což nevypovídá o skutečné kvalitě v interiéru a vnitřních prostorech budov. Zadruhé nelze proměnu sledovat za delší časové období z důvodu absence podrobných dat o domovním fondu před rokem 2009, a zároveň nemusí časový úsek deseti let představovat interval zaručující výskyt výraznějších změn fyzického stavu. Na tomto místě se však domnívám, že daných deset let je pro dynamicky se proměňující čtvrt jako Nusle znatelná doba, ve které lze určité proměny zachytit.

Druhá fáze práce analyzuje proměnu funkčního prostředí v Nuslích prostřednictvím průzkumu změn struktury maloobchodu. Data vycházejí ze zdrojů shodných s hodnocením fyzického stavu budov (terénní šetření, *Google Street View*) a shodují se také časovým obdobím. U struktury maloobchodu je nejprve sledováno sortimentní složení všech provozoven a obchodů. Na základě očekávaných výsledků práce byla pro klasifikaci využita kategorizace dle Guye (1998), která dělí maloobchod na tři základní skupiny zahrnující podrobnější dělení (viz tabulka č. 2). Uvedené schéma bylo upraveno pro potřeby šetření.

**Tabulka č. 2: Maloobchodní dělení dle sortimentních kategorií**

<b>Potravinářské obchody</b>	potraviny
	smíšené zboží a večerky
	velkoplošné prodejny
	specializované potraviny
<b>Nepotravinářské obchody</b>	tabák a noviny
	základní nepotravinářské (lékárna, drogerie)
	textil
	potřeby pro domácnost (nábytek, domácí potřeby)
	ostatní nepotravinářské (knihy, papírnictví, zlatnictví, elektro, květiny apod.)
<b>Spotřebitelské služby</b>	kadeřnictví a péče o tělo
	restaurační zařízení, kavárna, vinotéka
	služby pro domácnost (opravářství, čalounictví apod.)
	specializované služby (banka, realitní kancelář, tisk apod.)
	zastavárna, bazar či herna

***Zdroj:** Guy (1998), vlastní zpracování*

Mimo sortimentní kategorie byla pro zachycení proměny maloobchodu ustanovena kategorizace, která se zjednodušeně nazývá cenová úroveň (viz tabulka č. 3). Každému maloobchodnímu zařízení byla přidělena jedna ze tří charakteristik: nízká, střední a vyšší. Hlavními kritérii hodnocení byl v první řadě fyzický vzhled prodejny a atraktivnost samotného exteriéru. V druhé řadě to byl typ obchodu, prodejny či služby.

**Tabulka č. 3: Kategorizace cenové úrovně**

<b>cenová úroveň</b>	<b>popis</b>
<b>nízká</b>	fyzicky neatraktivní vzhled, posprejovaná fasáda, špinavé prostředí (zastavárna, herna, prodej obnošených věcí, samoobsluha, levné potraviny apod.)
<b>střední</b>	běžné obchody a služby denní potřeby
<b>vyšší</b>	přitažlivý vzhled, dobře vypadající interiér (značkové a kvalitně vypadající obchody, banka, dražší restaurace, značkový nábytek apod.)

***Zdroj:** vlastní zpracování*

Pokud se prodejna prezentovala neupraveným exteriérem a nevzhlednou výlohou byla přiřazena do nízké úrovně, i když se například jednalo o kosmetický salón (viz obrázek č. 2). Do nízké kategorie však spadaly spíše herny a bazary. Naopak do vyšší cenové kategorie se čteněji zařazovaly například interiérová studia a obchody se specializovaným zbožím.



**Obrázek č. 2: Rozdílná úroveň maloobchodního zařízení**



*Zdroj: Google Street View, vlastní zpracování*

Doplňující částí empirické kapitoly představuje zhodnocení sociální struktury. Pro tuto část byly využité jednotlivé SO a sekundární data poskytnutá Českým statistickým úřadem za statistické obvody ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Data o obyvatelstvu slouží jako podklad pro poznání charakteru jednotlivých lokalit čtvrti a při interpretaci fyzických a funkčních změn. Sledoval jsem tři základní ukazatele, které vypovídají o socioekonomické úrovni obyvatel. Za prvé to byl podíl obyvatel ve věku 25 až 39 a 65 a více let (mladí dospělí a senioři), dále podíl vysokoškoláků a osob se základním vzděláním, a nakonec podíl nezaměstnaných osob na celkovém počtu obyvatel (v případě nezaměstnaných na ekonomicky aktivním obyv.). Koncentrace osob s vybranými charakteristikami byly hodnoceny pomocí lokalizačního kvocientu, vyjadřujícího relativní soustředění jevu v konkrétním obvodu ve srovnání s celým územím. Lokalizační kvocient lze vypočítat jako podíl osob s určitou charakteristikou v konkrétním statistickém obvodu ku podílu osob se stejnou charakteristikou v celém zájmovém území, v tomto případě v Nuslích (Ouředníček, Novák 2007).

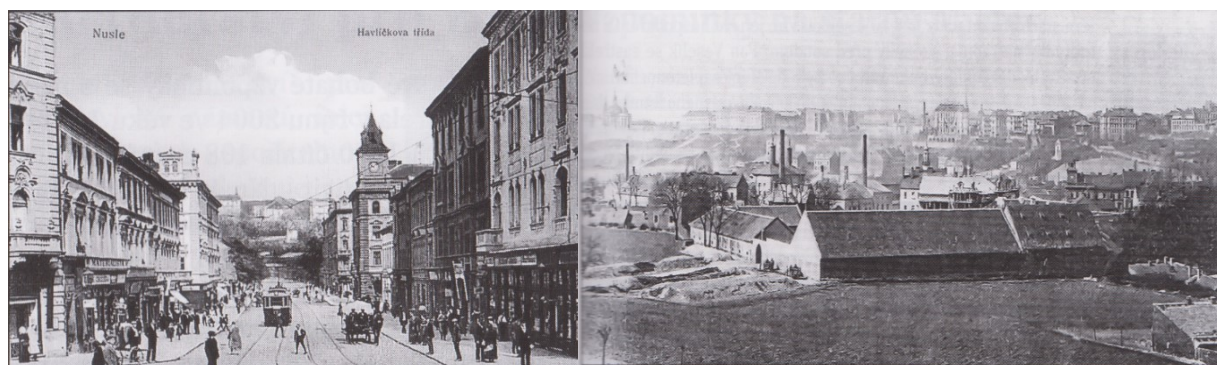
Veškerá data byla analyzována prostřednictvím metod deskriptivní statistiky zejména porovnáním zastoupení budov či maloobchodních zařízení určitého typu ve dvou vymezených letech. Pro výpočet zmíněného lokalizačního kvocientu byl použit software Geo-Segregation Analyzer. K tvorbě ostatních mapových podkladů byl využit software ArcGIS. Hlavním zdrojem vektorových dat (jednotlivé bloky budov, administrativní členění městských částí apod.) byl Geoportal Praha. Vrstva statistických obvodů byla vytvořena ručně dle předlohy z Registru Sčítacích obvodů a následným propojením s daty z Českého statistického úřadu. Obrazová dokumentace byla získána z již zmiňovaného *Google Street View*, případně byly použity fotografie autora.

#### 4 NUSLE: HISTORIE A DNEŠNÍ PODOBA

Čtvrť Nusle spadá do koncentrické zóny Prahy označované jako vnitřní město, která tvoří pás budov přirozeně navazující na historické jádro (Ouředníček a kol., 2012). Jde o zónu, jejíž rozvoj intenzivně započal procesem industrializace v 19. století. Pro její zástavbu jsou typické činžovní domy, které se v některých lokalitách mísí se starými průmyslovými okrsky. V zástavbě vnitřního města lze však najít i lokality s nízkopodlažní zástavbou, řadovými domy a vilami (Ouředníček a kol., 2012). Během socialistického období procházelo vnitřní město postupným chátráním a vyliďňováním. V současnosti ho ovlivňuje selektivní regenerace a trvající stagnace (Sailer-Fliege 1999; Ouředníček, Temelová 2009).

Nusle tvoří historické jádro dnešní městské části Praha 4. Můžeme se i nich dočíst již v 15. století, avšak jejich význam narostl až v průběhu 19. století, kdy čtvrť dosáhla statutu samostatného města. Po tomto povýšení zde začala rozsáhlejší stavební činnost a nuselské byty se staly místem bydliště i pro obyvatele pracující v Praze, neboť tu bylo znatelně levnější živobytí. V meziválečné době se objevují mimo domů činžovních i domy družstevní s byty i pro méně majetné rodiny. Spolu s rezidenční zástavbou se v 19. a v první polovině 20. století objevovat i první průmyslové podniky a celá řada drobných a středních podniků zaměřených na specializované služby (tabulkové sklo, zrcadla, kloboučnictví apod.) (viz obrázek č. 3). Byl zbudován také velký pivovar a továrna na mléko. Časem průmyslová výroba zcela vymizela, převážně kvůli socialistické hospodářské politice (Augusta 2005). Ve druhé polovině 20. století tak se změnou režimu přišel útlum a pro Nusle začalo období stagnace a chátrání domovního fondu. Nová výstavba zde probíhala velmi omezeně nejčastěji v podobě vícepodlažních unifikovaných bytových jednotek (Augusta 2005).

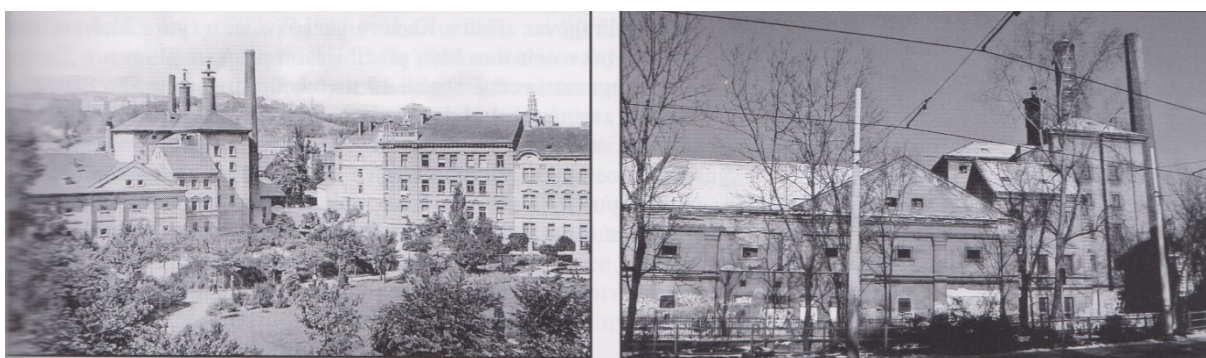
**Obrázek č. 3: Nusle v první polovině 20. století**



*Zdroj: Augusta (2005)*

Nusle dnes nachází pod městskou částí Praha 4. Symbolem se pro ně stala majestátní stavba mostu ze 70. let, která přemostňuje celé údolí Botiče a tvoří významnou dopravní tepnu hlavního města. Současná podoba čtvrti nese pozůstatky z doby průmyslového rozmachu v podobě starých budov a areálů, ale na druhé straně dřívější rozvoj umožnil vzniknout mnoha architektonickým památkám v podobě měšťanských domů se zdobenými štíty. Další výraznou stavbou a symbolem zároveň, je starý rozsáhlý areál výše zmiňovaného pivovaru, který do dnešních dnů chátrá. Je sice částečně využíván jako skladový prostor, avšak z celkového pohledu se jedná o typický městský brownfield čekající na nové využití. (viz obrázek č. 4)

**Obrázek č. 4: Nuselský pivovar dříve a dnes**



*Zdroj: Augusta (2005)*

## 5 PROMĚNA FYZICKÉHO A FUNKČNÍHO PROSTŘEDÍ V NUSLÍCH

Empirická část je členěna do tří kapitol. První se zaměřuje na úvodní charakteristiku jednotlivých ZSJ s doplňkovým hodnocením stavu sociálně prostorové struktury za rok 2011. V další části je věnována pozornost proměně fyzického stavu domů s cílem zachytit charakter revitalizačního procesu. Poslední kapitola detailněji analyzuje změny funkčního prostředí prostřednictvím transformace struktury maloobchodu mezi roky 2009 a 2018.

### 5.1 Charakter zástavby a struktura obyvatel

Sledované území charakterizuje činžovní zástavba z přelomu 19. a 20. století s typickými uzavřenými vnitrobloky, do kterých nepatrně, ale viditelně zasáhla i socialistická výstavba monobloky domů. Přesto se každá ZSJ vyznačuje charakterem zástavby odlišným od zbývajících území (viz tabulka č. 4). Jednotlivé ZSJ mají také téměř stejnou rozlohu, avšak v dalších kategoriích se od sebe odlišují. Pro Nuselský obvod je na celé jeho ploše typická pravidelná síť šikmo navazujících ulic a hustá domovní zástavba (viz obrázek č. 5). Výrazným prvkem je komplex budov a přístaveb bývalé mlékárny (viz obrázek č. 5) nacházející se u hlavní třídy ulice Nuselská, která je zároveň administrativní hranicí a dopravní osou Nuslí.

**Tabulka č. 4: Základní informace o ZSJ v Nuslích v roce 2011**

ZSJ	Fidlovačka	Podíl na celku (v %)	Nuselský obvod	Podíl na celku (v %)	U Jezerky	Podíl na celku (v %)
Výměra (m <sup>2</sup> )	237 339	32	237 182	32	265 350	36
Počet domů	111	20	216	38	243	42
*Počet bytů	1298	17	3536	47	2612	36
**Počet obyvatel	2039	15	5298	40	6142	45

**Zdroj:** ČSÚ 2018 – Registr sčítacích obvodů (RSO), SLBD 2011; \*počet bytů celkem; \*\*počet obyvatel-trvalý

Nejlidnatějším územím a oblastí s nejvyšším počtem domů je ZSJ U Jezerky. Její zástavbu můžeme rozdělit na dvě části. První tvoří jednotlivé činžovní bloky a druhou pak vilové a rodinné domky se zahradami, které oblast odlišují od zbývajících částí a zabírají převážnou část plochy území (viz obrázek č. 5). Tato ZSJ má tak mnohem větší podíl zeleně a můžeme říci, že je její západní část je méně rušnější s výhradně rezidenčním charakterem.

ZSJ Fidlovačka tvoří nejmenší podíl na obyvatelích, domech i bytech čtvrti, neboť se na většině jejího území nachází park či rozlehlější nerezidenční budovy jako škola a stejnojmenné divadlo (viz tabulka č. 4). Nemalou část tvoří také *brownfield* bývalého pivovaru (viz obrázek č. 5).



Zástavba je zde tak více proměnlivá a nekompaktní s nejmenším podílem počtu bytů, a tudíž i obyvatel (viz tabulka č. 4). Na území Nuslí můžeme také najít malé pozemní stavby jako garáže různé dílny, a to nejčastěji ve vnitroblocích a také podél hranice s nádražím Vršovice.

**Obrázek č. 5: Pohled na Nusle z ptačí perspektivy**



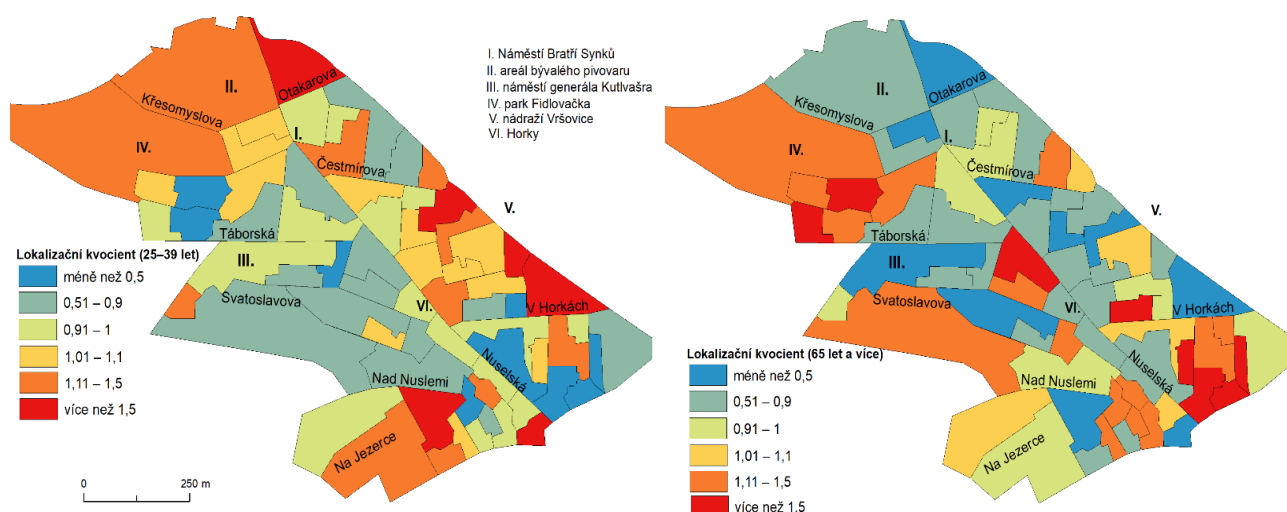
*Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování; \* červeně označené jsou budovy mlékárny (vpravo) a starý pivovar (vlevo)*

Kromě charakteru zástavby je cílem této kapitoly postihnout populační charakter jednotlivých lokalit před následnou analýzou proměny fyzického a funkčního prostředí. Tyto změny jsou totiž v posledních dvou dekadách často doprovázeny diverzifikací a polarizací sociálně prostorové struktury (Temelová 2009). Do proměňujících se vnitroměstských čtvrtí často přichází noví obyvatelé s odlišným životním stylem a z něj se odvíjejícími rozdílnými preference a požadavky. Koncentrace obyvatel určitého věku a sociálního postavení pak dle Temelové (2007) často předurčuje právě rezidenční charakter daného prostředí a jeho funkční využití.

Věkovou strukturu Nuslí lze z pohledu dvou analyzovaných věkových skupin (mladí dospělí, senioři) zhodnotit jako velmi heterogenní (viz obrázek č. 6). Mladí obyvatelé se v roce 2011 více koncentrují od Nuselské ulice směrem k nádraží Vršovice. Naopak větší koncentrace obyvatel důchodového věku se nachází při Nuselské ulici v okolí prostorů staré mlékárenské továrny a poté v ulici Táborská. Budovy jsou zde oproti okolním domům vzhledově unifikované a zástavba je zde o několik pater vyšší. Obyvatelé se do těchto prostorů pravděpodobně přistěhovali za socialistické éry, kdy došlo k zbudování těchto domů s menšími

bytovými jednotkami, a žijí zde do současnosti. Starší obyvatelstvo také převládá ve vilové zástavbě v okolí ulice nad Nuslemi (ZSJ U Jezerky), což svědčí o rezidenční stabilitě této lokality.

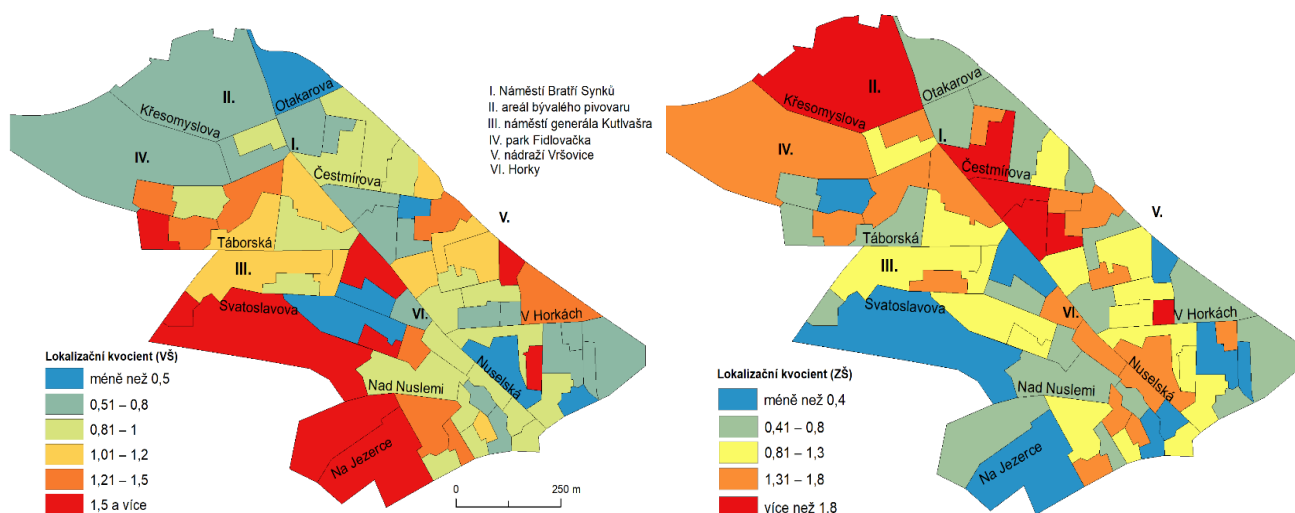
**Obrázek č. 6: Územní koncentrace obyvatel mladšího produktivního věku a seniorů v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů)**



**Zdroj:** ArcČR, SLBD 2011, vlastní zpracování

Rozložení vysokoškoláků (viz obrázek č. 7) za rok 2011 ukazuje oproti věkové struktuře variabilnější prostorové rozložení. Akademicky vzdělaná část obyvatelstva se převážně koncentruje do prostoru mezi ulicemi Nad Nuslemi a Na Jezerce, kde se nachází vilová zástavba s rodinnými domy či dvojdomky, což vypovídá o rozdílné koncentraci vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva mezi vilovou a činžovní zástavbou. Zvýšené podíly vysokoškoláků pak více méně souhlasí s obvody s nízkou koncentrací málo vzdělaných osob. Jejich vysoký podíl můžeme nalézt jen v rezidenčně méně atraktivních lokalitách v Nuselské ulici u Čestmírovy ulice a pak v blízkosti areálu bývalého pivovaru.

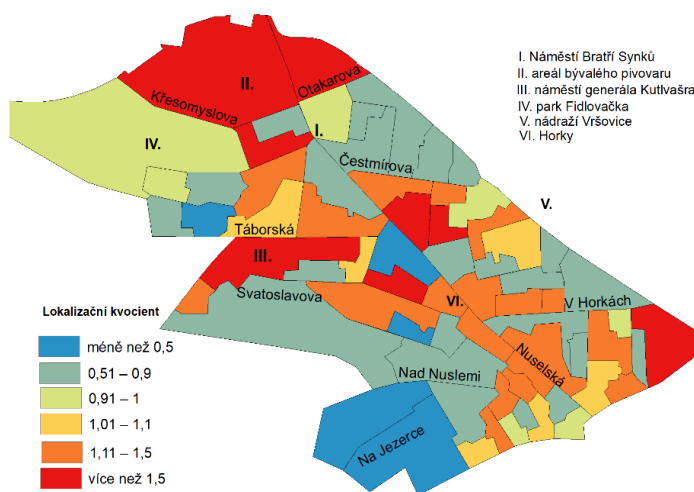
**Obrázek č. 7: Územní koncentrace osob se základním a vysokoškolským vzděláním v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů)**



**Zdroj:** ArcČR, SLBD 2011, vlastní zpracování

Nezaměstnaní se větší míře koncentrovali ve statistických obvodech podél Nuselské hlavní třídy (ulice Čestmírova) a pak zejména v prostoru *brownfiedu* starého pivovaru (viz obrázek č 8). Nízká nezaměstnanost naopak doprovázela vilovou zástavbu jižní části sledovaného území (ZSJ U Jezerky). Koncentrace nezaměstnaných do určité míry odpovídají koncentraci osob podle vzdělání, a to ukazuje na rozdílný sociální status lokalit. Lokalitami nízkého sociálního postavení tak jsou spíše oblasti u Nuselské ulice a u pivovaru, zatímco oblastí s vyšším sociálním statusem jsou SO nacházející se ve vilové zástavbě ZSJ U Jezerky.

**Obrázek č. 8: Územní koncentrace nezaměstnaných osob v Nuslích v roce 2011 (na úrovni statistických obvodů)**



**Zdroj:** ArcČR, SLBD 2011, vlastní zpracování

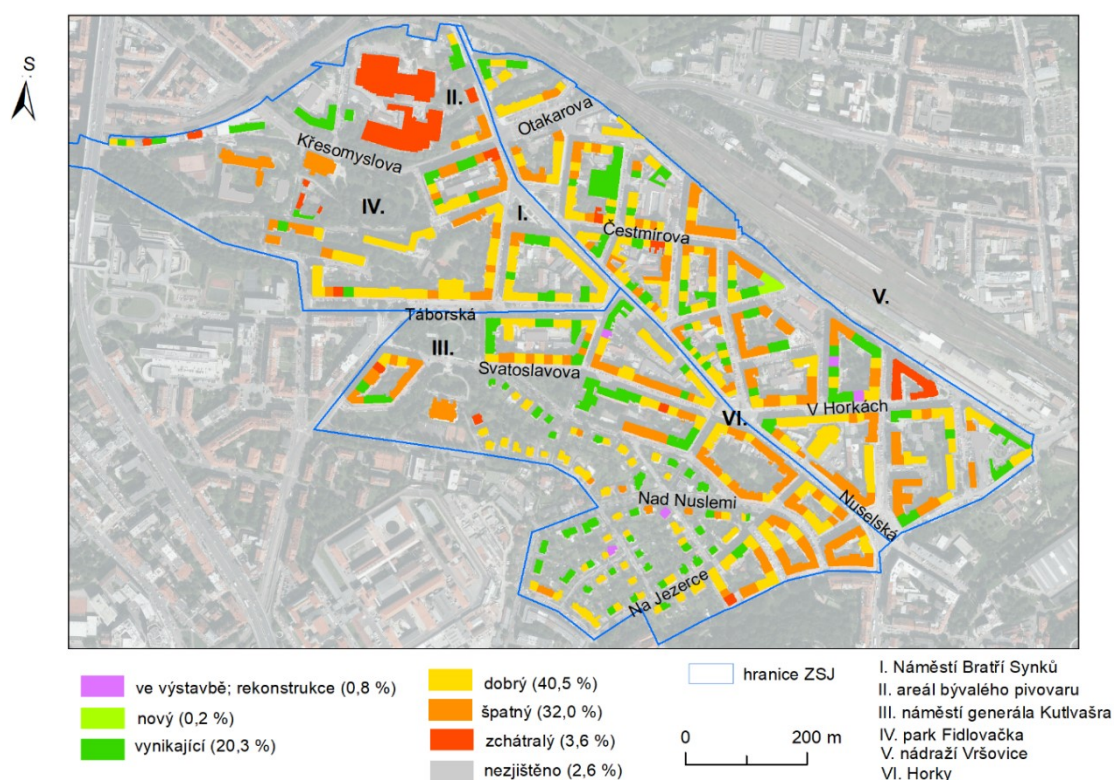


## 5.2 Fyzický stav domovního fondu

Druhá část analýzy se zabývá proměnou fyzického stavu domovního fondu mezi roky 2009 a 2018. V socialistickém období postihla vnitřní město Prahy včetně Nuslí fyzická stagnace. Příležitost pro obnovu přišla až v 90. letech, kdy se některé městské části začaly proměňovat skrze revitalizační a gentrifikační procesy (Sýkora 1999; Temelová 2006).

V Nuslích se však ještě v roce 2009 nacházela třetina budov z celkového počtu (646 domů) ve špatném či zchátralém stavu (viz obrázek č. 9). Rozsáhlejší nová výstavba jako například v Karlíně a na Smíchově se v Nuslích téměř neobjevila (Ilík, Ouředníček 2007, Temelová 2007). Celková kvalita tak byla smíšená se stále výrazným zastoupením budov ve špatném stavu. Tento fakt si vysvětlují selektivní povahou revitalizačních procesů, které Nusle od 90. let téměř nezasáhly. Po roce 1989 tak čtvrť spíše vystihuje upadající fyzické prostředí spolu s nárůstem vnitroměstských *brownfields* (areál bývalého pivovaru).

Obrázek č. 9: Fyzický stav budov v Nuslích v roce 2009



**Zdroj:** Google Street View, ČÚZK 2015 – Ortofoto Prahy, vlastní zpracování

Z hlediska prostorového uspořádání byl stav rezidenčního fondu velice proměnlivý. V jednotlivých blocích se víceméně vyskytovaly budovy v kvalitním stavu dohromady s těmi evidentně poškozenými. Opomeneme-li budovy zchátralé, tak vyšší zastoupení budov ve špatném stavu bylo v okolí místa Horky, v Nuselské ulici směrem do Michle, a dále v ulici



Čestmírova. Zato oblastí s vynikajícím a dobrým stavem domů tvořila vilová zástavba mezi ulicemi Na Jezerce a Nad Nuslemi, která si udržela svoji kvalitu v kontrastu s přilehlými činžovnými domy. Budovy ve vynikajícím stavu či dobrém stavu se však nacházely i mezi činžovnými domy, což může vypovídat o začínající regeneraci již v prvním desetiletí po roce 2000.

Po roce 2009 nabrala na intenzitě renovační aktivita a v současnosti se na území čtvrti nachází více jak třetina rezidenčního fondu ve vynikající kvalitě (viz tabulka č. 5). V námi sledovaném období tak došlo k výrazné rekonstrukci a přeměně mnoha domů s dřívějším špatným stavem.

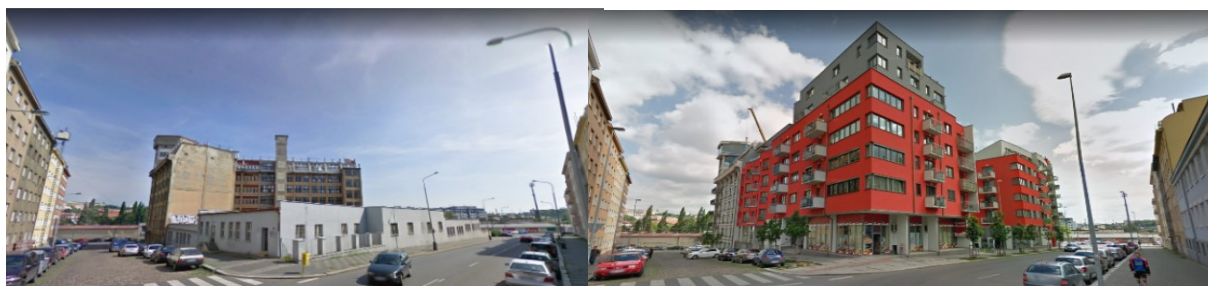
**Tabulka č. 5: Fyzický stav rezidenčních budov v letech 2009 a 2018**

		2018							
		ve výstavbě	nový	vynikající	dobrý	špatný	zchátralý	nezjištěný	celkem
2009	ve výstavbě	-	-	5	-	-	-	-	5
	nový	-	1	-	-	-	-	-	1
	vynikající	1	-	101	28	1	-	-	131
	dobrý	1	-	39	219	3	-	-	262
	špatný	2	-	60	39	105	1	-	207
	zchátralý	-	4	3	-	-	16	-	23
	nezjištěno	-	-	2	-	1	-	14	17
	celkem	4	5	210	286	110	17	14	646

*Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování*

Zastoupení domů v kategorii dobrého stavu se víceméně nezměnilo, neboť jejich fasáda, či okenní rámy nejspíše nevyžadovaly výrazný zásah nebo výměnu. Za povšimnutí stojí také podíl zchátralého fondu, který se za sledované období příliš nezměnil. Nárůst zaznamenala také zcela nová výstavba většinou nahrazením budov ve zchátralém stavu (viz obrázek č. 10) Malé procento domů prošlo celkovou rekonstrukcí a přesunulo se tak do vynikajícího či nového stavu, avšak jejich počet je minimální.

**Obrázek č. 10: Vybrané proměny fyzického stavu v Nuslích v letech 2009 a 2018**



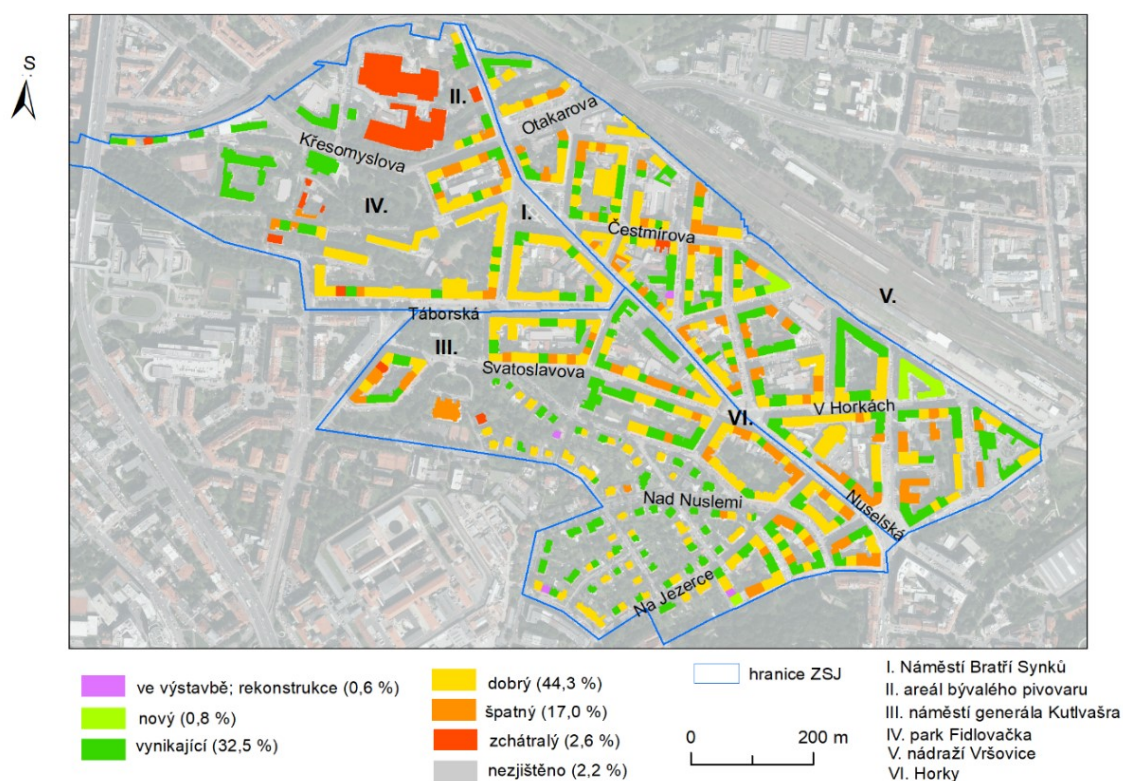
*V Horkách 1735*

*Zdroj: Google Street View, vlastní zpracování*

V současné době se téměř polovina domů, které se nacházely ve špatném stavu v roce 2009 dočkala, ať už úplné, či alespoň částečné rekonstrukce. Celkový charakter rezidenčního fondu je stále heterogenní a do čtvrti výrazně nezasáhla např. developerská výstavba, která by se koncentrovala v určitých částech Nuslí.

Z hlediska prostorových změn nastalo významné zlepšení v ulici v Horkách, kde došlo k nové výstavbě bytů (viz obrázek č. 11) a v jejích okolí se většinu domovního fondu podařilo úspěšně zrekonstruovat a opravit. Na území Nuslí se však stále nalézají zchátralé budovy, především areál bývalého pivovaru. Jejich rekonstrukce je, dle mého názoru, velmi nákladná a další roli mohou hrát také vlastnické poměry, proto může být jejich regenerace pomalejší. Vilové a rodinné domy na území ZSJ U Jezerky zůstaly za sledované období stejných kvalit, nebo u části z nich došlo k dalším renovacím na fasádě či výměně oken.

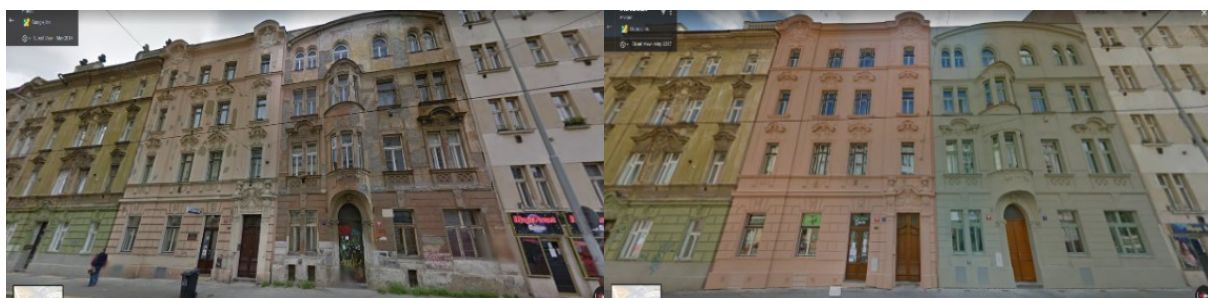
**Obrázek č. 11: Fyzický stav budov v roce 2018**



**Zdroj:** Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování

Oprav se také dočkaly domy v přilehlém prostoru náměstí Bratří Synků (viz obrázek č. 12), kde se nachází centrum celé čtvrti s řadou reprezentativních domů vysokých architektonických kvalit. Ve vynikajícím stavu se dnes nachází i škola, divadlo a přilehlé domy v ZSJ Fidlovačka podél ulice Křesomyslova (viz obrázek č. 11). Na jejímž území se však na druhé straně nalézají také nejvíce zchátralých budov, což poukazuje na celkový proměnlivý stav fyzického prostředí.

**Obrázek č. 12: Vybrané proměny fyzického stavu domů mezi lety 2009 a 2018**



Na Zámecké 5

*Zdroj: Google Street View, foto: Tomáš Kozohorský, vlastní zpracování*

### 5.2.1 Shrnutí

V Nuslích dochází ve zkoumaném období ke zlepšování fyzického stavu domovního fondu. Přestože jsou změny v některých lokalitách velmi výrazné, v jiných pokračuje stagnace. V celkovém měřítku však došlo ke zlepšení jeho marginální části. Identifikované rehabilitace domovního fondu mohou souviset s výměnou obyvatel a případnou gentrifikací, ale mohou být také součástí procesu *incumbent upgrading*, při němž rekonstrukce uskutečňují místní obyvatelé prostřednictvím zakládání různých fondů, asociací či sdružení (Sýkora 2001). Souhrnně můžeme konstatovat, že v Nuslích se zatím neobjevil významný investor či developer, tak jako v případě Karlína či Smíchova, který by významně zasáhl do urbanistického prostředí čtvrti. Na základě výsledků terénního pozorování a analýzy dat, lze dále tvrdit, že odlišná kvalita fyzického stav domů do jisté míry souvisí se socio-prostorovou strukturou obyvatel. To bylo patrné zejména ve vzdělanostních a věkových rozdílech mezi obyvateli bydlící v činžovní (Nuselský obvod) a vilové zástavbě (ZSJ Na Jezerce). Ve sčítacích obvodech, kde se v roce 2009 nacházeli obyvatelé nižšího sociálního postavení bylo zároveň vyšší zastoupení budov se špatným stavem. Tyto lokality (areál pivovaru, ulice Čestmírova) se však nedočkaly za sledované období významných změn, tudíž zde nelze předpokládat i výraznou proměnu sociální struktury.

### 5.3 Proměna struktury maloobchodu a služeb

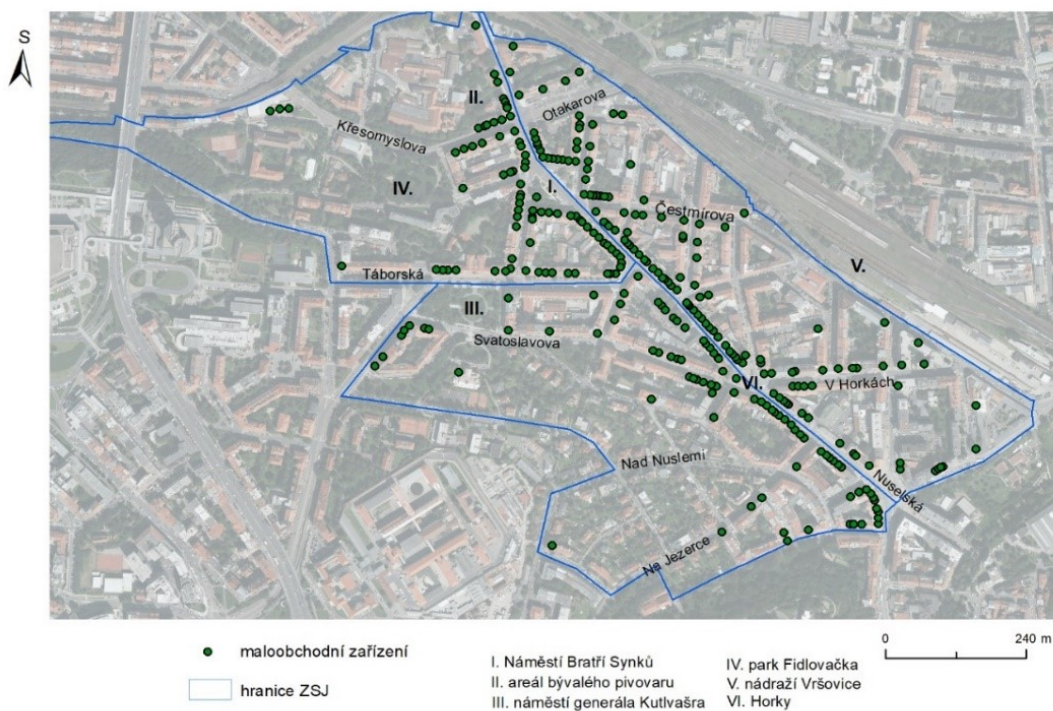
Nusle se podobně jako další čtvrtě vnitřního města přizpůsobují různým spotřebitelským preferencím a jejich uživatelům (Spilková 2012). Po období rozvoje maloobchodu, infrastruktury a průmyslu, který trval s určitým přesahem do konce první poloviny 20. století, začala éra socialismu a tato odvětví již ve vnitřních městech nenacházela podporu a podmínky (Augusta 2005). Ze čtvrti se vytratila celá řada řemeslníků a živnostníků s malými obchůdky a větší závody či továrny omezily svůj provoz nebo byly celé přesunuty jinam, v souladu se socialistickým plánováním a znárodňováním. Přirozený rozvoj a strukturu maloobchodu tak socialistické období výrazně narušilo. Chátrající infrastruktura, opuštěné dílny a haly, nebo zanedbané veřejné prostory způsobily, že Nusle získaly časem status neatraktivní a ekonomicky upadající městské části. Nenabývaly ani většího obchodního významu, a jejich vybavenost službami tak odpovídala složení s výrazným zastoupením potravinářských prodejen na úkor dalšího sortimentu, podobně jako v dalších částech vnitřního města (Szczyrba 2005). Malá vybavenost službami a nízká úroveň prodejen na změně image příliš nepřidala. Tomu nenapomohla ani jejich poloha či pozice v rámci města, která Nuslím neumožnila alespoň udržení si určité úrovně, tak jako některé vinohradské části a ulice (Sýkora 2001).

Po roce 1989 se začala maloobchodní síť významně proměňovat, zejména v souvislosti s novými ekonomickými podmínkami. Co se týká prostorového rozložení maloobchodu v samotných Nuslích, hraje zde roli celá řada faktorů (Szczyrba 2005; Spilková 2012). Základním faktorem je pozice a charakter čtvrti v rámci celého města. Dále pak dopravní dostupnost a exponovanost, či vzdálenost od nějakého velkého monofunkčního obchodního centra. V neposlední řadě je to také složení a potřeby obyvatel.

Na obrázku č. 13 můžeme sledovat rozložení jednotlivých zařízení na námi sledovaném území v roce 2009. Jednoznačným trendem je vysoká hustota a rozdrobenost obchodů podél hlavní dopravní tepny – ulice Nuselská. Prochází tudy tramvajová linka, se zastávkami v Horkách a Náměstí Bratří Synků a také hlavní silniční osa směrem do centra na Prahu 2. Podél této třídy se tak v parterech činžovních domů nachází drtivá většina všech zařízení, neboť je zde největší fluktuace obyvatel v rámci denní i noční doby. Dále od Nuselské ulice se restaurace či obchody s potřebami objevují již v malé míře. Činžovní domy, nacházející se podél této ulice, tak mají více polyfunkční charakter oproti vilové zástavbě, kde převažuje čistě rezidenční funkce. Do roku 2018 se prostorové rozložení významně nezměnilo. V nových prostorech se v roce 2011 objevilo méně než 10 % z celkového počtu všech maloobchodních zařízení. V průběhu zkoumaného desetiletí tak docházelo spíše k proměnám v již existujících prostorech.



**Obrázek č. 13: Rozložení maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2018**

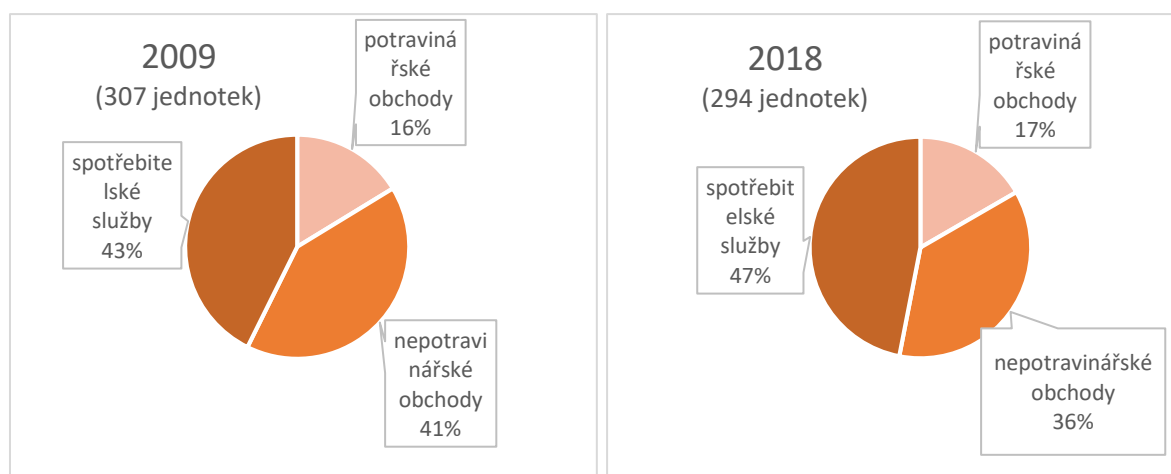


*Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování*

Podíváme-li se na rozložení základních skupin maloobchodu a služeb za rok 2009 (viz graf č. 1), můžeme říci, že spotřebitelské služby mají téměř obdobné zastoupení jako ostatní nepotravinářské obchody, a dohromady zaujímají většinový podíl na celkové struktuře. Potravinářské obchody se na celkovém zastoupení podílí přibližně jednou pětinou. K tomuto stavu zcela zásadně přispělo období 90. let, kdy téměř ve všech sortimentních kategoriích narostl počet provozoven a došlo tak k rychlé atomizaci maloobchodní sítě (Nagy 2001; Szczyrba 2005; Spilková 2012). Tato proměna souvisela se vznikem specializovaných obchodů a celkovému snížení počtu potravinářských prodejen.

Rozšíření nabídky a významný nárůst do roku 2009 naopak zaznamenaly nepotravinářské prodejny. Nejvíce se ve čtvrtích začaly objevovat obchody s užitkovým a spotřebním sortimentem. Domnívám se, že k nárůstu nepotravinářských a spotřebitelských služeb na úkor obchodů s potravinami, tak postupně docházelo od období transformace spolu s atomizací celé sítě, což vedlo k vzniku velkého počtu malých provozoven ve využitelných parterech činžovních domů. S postupem času úbytkem využitelných ploch a zpomalením komercializace známé pro vnitřní města z 90. let počet prodejen již v takové míře nestoupal.

**Graf č. 1: Podíl základních skupin maloobchodu a služeb v Nuslích v roce 2009 a 2018**

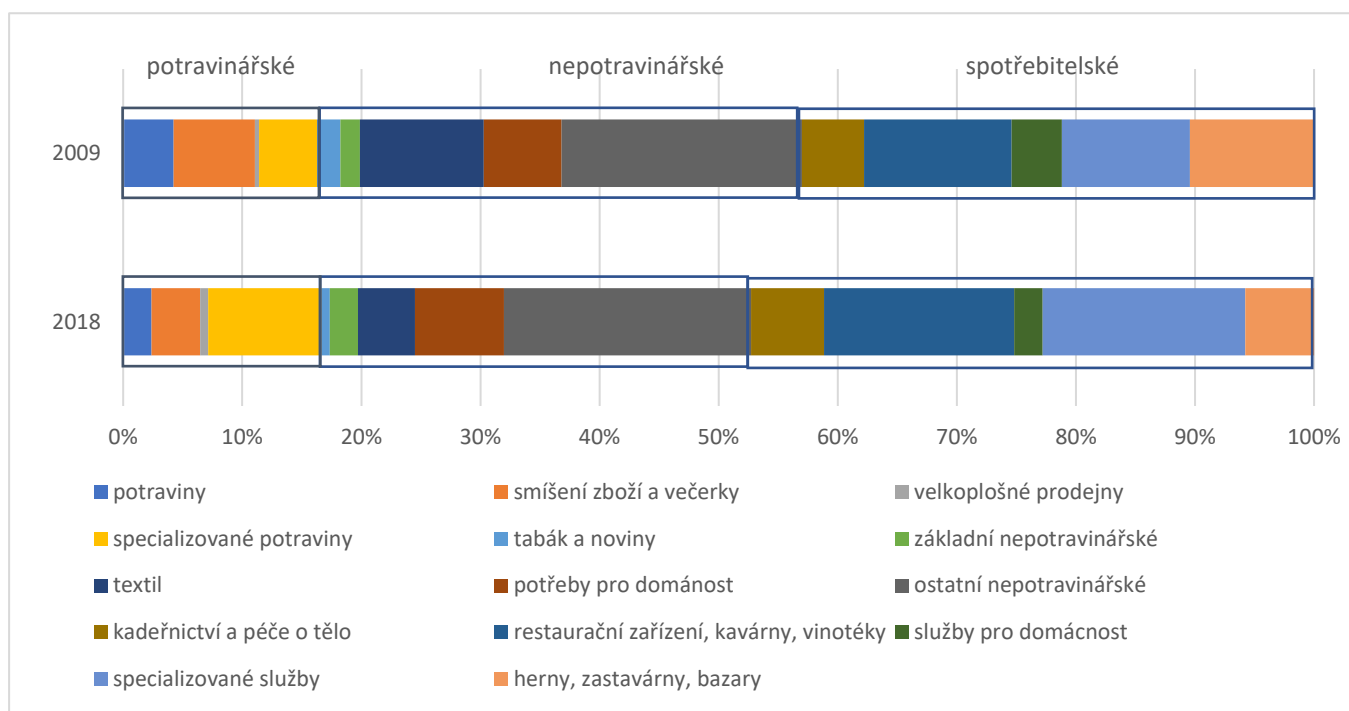


*Zdroj: Google Street View, terénní šetření*

Zpomalení přírůstku nových prodejen a zařízení je patrné také pro analyzované desetiletí do roku 2018, kdy již nedošlo oproti předpokládanému vývoji před rokem 2009 k tak výrazným změnám. Určitě si ale můžeme všimnout mírného nárůstu zastoupení spotřebitelských služeb, které dosahuje téměř jedné poloviny z celkového počtu oproti nepotravinářským obchodům. Graf č. 1 nám tak potvrzuje trend vývoje maloobchodu ve městě. Mizí zejména malé potravinářské prodejny, které nahrazují specializované obchody, služby, banky a restaurace (Spilková 2012). Souhrně můžeme říci, že současné složení maloobchodu je diverzifikované s důrazem na spotřebitelské služby.

Větší vypovídající hodnotu při hodnocení maloobchodu má ale jeho vnitřní struktura, na které můžeme konkrétně sledovat proměny jednotlivých sortimentních kategorií (viz graf č. 2). Zaměříme-li se nejprve na potravinářské obchody, tak ještě v roce 2009 měly největší podíl smíšené zboží a večerky, které svým počtem převýšily obchody s čistě potravinovým zbožím nebo specializované potravinářské obchody jako řeznictví, pekařství atd. Nejvíce zastoupena byla v roce 2009 ostatní nepotravinářské zboží, tedy obchody jako papírnictví, zlatnictví, knihy, elektro a další. Na druhém místě jsou pak restaurační zařízení. Zajímavý je také vysoký počet seconhandů a obchodů s textilem a početná je i skupina zastaváren a heren, které se v Nuslích objevovaly poměrně často.

**Graf č. 2: Podíl sortimentních kategorií prodejen na celkovém počtu obchodů v Nuslích v letech 2009 a 2018**



*Zdroj: Google Street View, terénní šetření*

Naopak rok 2018 s sebou přináší změny ve vnitřní struktuře a potvrzuje tak trend městské proměny maloobchodu (Spilková 2012). V Nuslích se zejména rozrostl počet specializovaných obchodů s potravinami, a naopak klesl počet tradičních večerek a obchodů s potravinami, které v roce 2009 zajišťovaly obyvatelům Nuslí většinu potravinářského zboží. Na území Nuslí pak také k roku 2018 můžeme najít dvě velkoplošné prodejny mezinárodního řetězce Tesco, které, dle mého názoru, dnes slouží k základnímu nákupu většině obyvatel. Menší obchody supermarketového typu tak vytváří podobně jako na celém území Prahy, konkurenci menším potravinářským prodejnám. Zároveň Nusle svým maloobchodním významem nepřekračují hranice své čtvrti a obchody či provozovny mají spíše lokální působnost a charakter každodenní služby, v jejich blízkosti se totiž nachází velká nákupní centra jako Eden, Arkády a Pankrác, které mají ve srovnání s místními dalekosáhlejší pole působnosti a mnohonásobný výběr zboží, a mohou tak uspokojovat část poptávky po zboží rezidentů Nuslí. Právě tato obchodní centra, které nejvíce zosobňují internacionalizační a globalizační vlivy na současnou strukturu maloobchodu, významně ovlivňují také maloobchodní nabídku ve čtvrti (Spilková 2012). Dále se zvětšil podíl služeb a restauračních zařízení. V Nuslích se tak objevilo více bank, spořitelen a realitních kanceláří spolu s cukrárnami a kavárnami. Naopak dramatické proměny se dotkly obchodů s textilem a heren či bazarů, jejichž počet se rapidně snížil.

Zajímavý výsledek poskytuje analýza cenové úrovně maloobchodních zařízení (viz tabulka č. 6). Vyšší zastoupení večerek, obchodů s levným oblečením, zastaváren a heren v roce 2009 se projevilo ve třetinovém zastoupení nízké cenové kategorie z celkového počtu všech zařízení. Zároveň obchody nižší cenové úrovně a neupraveným vzhledem výrazně převyšují zařízení vyšší kategorie, kde se naopak nejvíce vyskytují specializované služby.

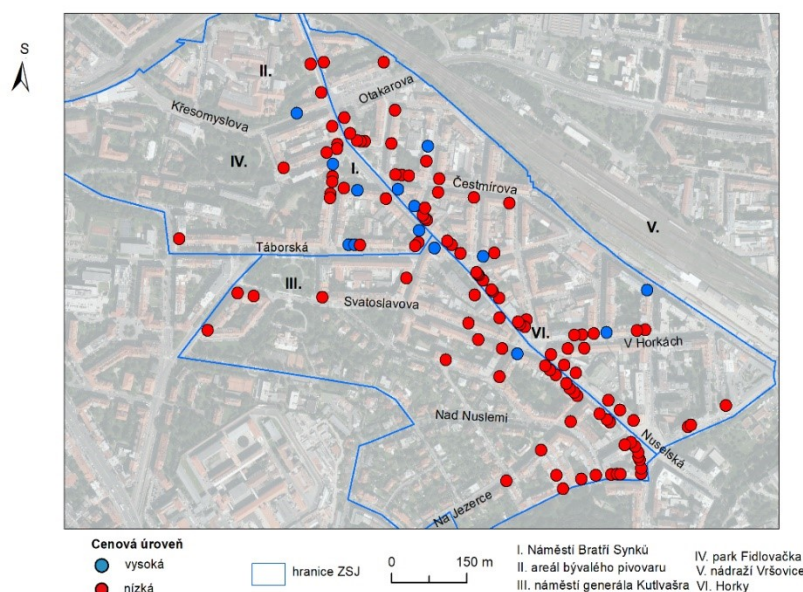
**Tabulka č. 6: Podíl základních skupin maloobchodu a jejich cenová úroveň v Nuslích roce 2009**

		potravinářské obchody	nepotravinářské obchody	spotřebitelské služby	Celkem/podíl z celku v (%)
cenová úroveň	nízká	27	31	51	109 (35 %)
	střední	22	92	70	184 (60 %)
	vysoká	1	3	10	14 (5 %)
	celkem	50	126	131	307

*Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování*

Z hlediska prostorového rozmístění pokrývaly v roce 2009 obchody a služby nízké cenové úrovně rovnoměrně celé sledované území (viz obrázek č. 14). Na druhou stranu služby vyšší cenové kategorie jsme mohli nalézt převážně v blízkosti náměstí Bratří Synků. V jižní části Nuslí, zejména v okolí zastávky Horky, pak převažovaly večerky a smíšené zboží společně s hernami a zastavárnami. V této oblasti podél Nuselské ulice byly zaznamenány také významnější koncentrace budov v evidentně špatném fyzickém stavu. Vzniká tak určitý prostorový vzorec, kde nízká kvalita služeb doprovází nekvalitní rezidenční prostředí. K tomu se roce 2011 v domech v Horkách podél Nuselské ulice směrem do Michle nacházela vyšší koncentrace starších obyvatel v důchodovém věku a s celkově nižším sociálním statusem.

**Obrázek č. 14: Cenová úroveň maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2009**



*Zdroj: Google Street View,  
 terénní šetření, vlastní  
 zpracování, střední kategorie  
 byla vynechána z důvodu  
 přehlednosti*



V roce 2018 se již v Nuslích objevuje celá řada obchodů s vyšší cenovou úrovní, zároveň se snížil podíl nízké cenové kategorie (viz tabulka č. 7). V celkovém složení ubylo obchodů s levným textilem, které vystřídaly například obchody s nábytkem či domácími potřebami v oblasti nepotravinářského sortimentu. V této kategorii došlo k poklesu počtu zařízení a zároveň k proměnám v cenové úrovni – převážně z nízké na střední cenovou úroveň.

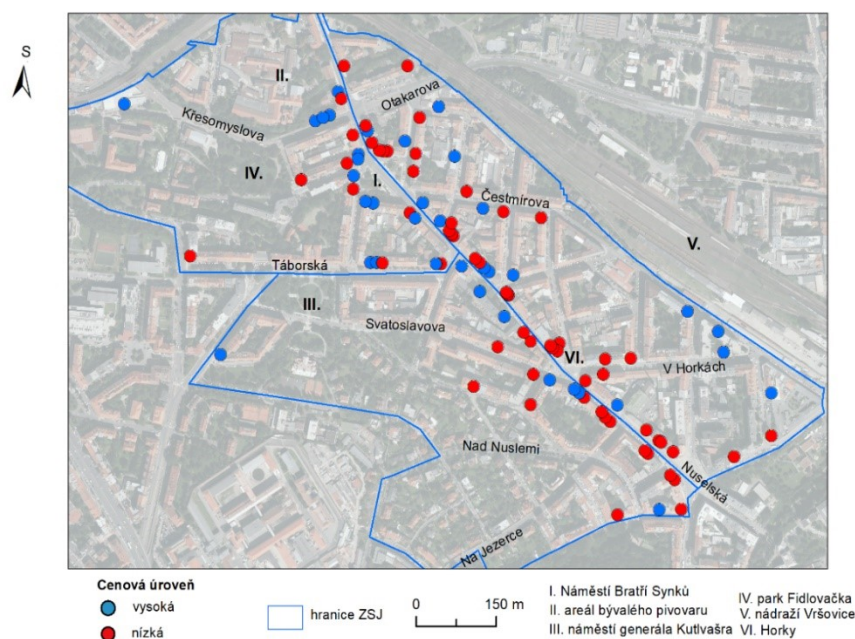
**Tabulka č. 7: Podíl základních skupin maloobchodu a jejich cenová úroveň v Nuslích v roce 2018**

		potravinářské obchody	nepotravinářské obchody	spotřebitelské služby	Celkem/podíl z celku (%)
cenová úroveň	nízká	15	12	34	61 (20 %)
	střední	31	81	84	196 (67 %)
	vysoká	3	14	20	37 (13 %)
	celkem	49	107	138	294

*Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování*

Celkové prostorové rozložení služeb podle cenové úrovně je v současnosti vyváženější (viz obrázek č. 15). Avšak zároveň dochází k výraznější heterogenizaci, kde se služby a obchody různého kvality a typu objevují v těsné blízkosti vedle sebe. Specializované služby se ve větší míře stále nalézají v prostoru Náměstí Bratří Synků, kde se nachází tramvajová a autobusová zastávka. Lepší restaurace či specializované potravinářské obchody se také objevují v prostoru Horek.

**Obrázek č. 15: Cenová úroveň maloobchodních zařízení v Nuslích v roce 2018**



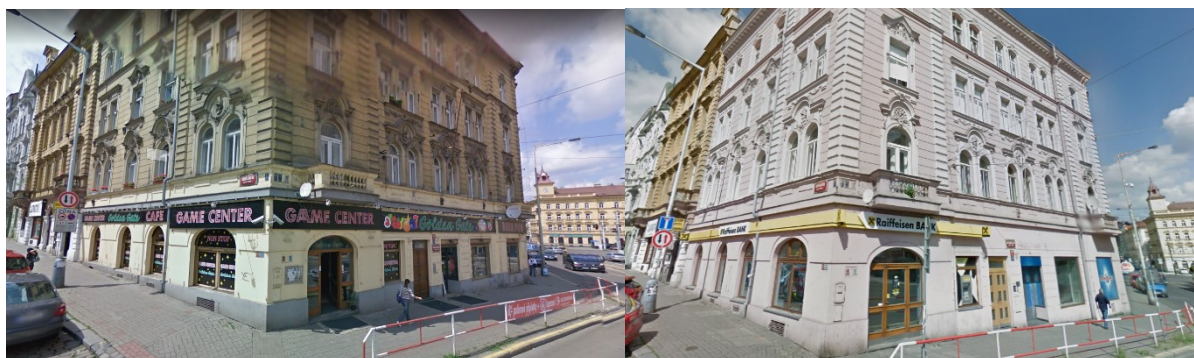
*Zdroj: Google Street View, terénní šetření, vlastní zpracování; střední kategorie byla vynechána z důvodu přehlednosti*

Zajímavé jsou koncentrace několika obchodů v ulici V Horkách, kde se současně nachází nová rezidenční výstavba. V parterech nových domů se tak postupně objevily obchody vyšší cenové kategorie. Jedná se ale jen o velmi lokální proměnu v konkrétním území.

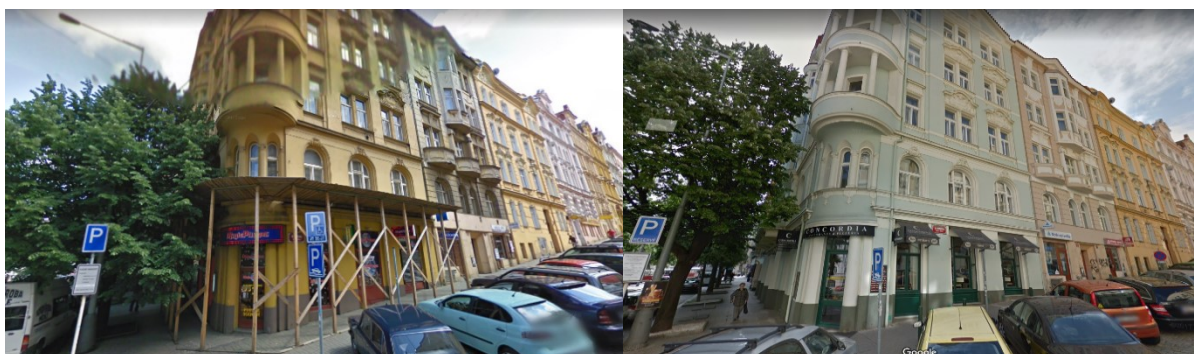
S maloobchodní proměnou se současně z velké části zlepšila i kvalita domovního fondu.

S proměnou fasády se tak většinou zlepšil i vzhled exteriéru parteru, nebo došlo i k změně typu obchodu či služby (viz obrázek č. 16).

**Obrázek č. 16: Vybrané proměny maloobchodních zařízení v Nuslích mezi lety 2009 a 2018**



*Boleslavova 42*



*Sezimova 15*

*Zdroj: Google Street View, terénní šetření*

### 5.3.1 Shrnutí

Na základě analýzy můžeme konstatovat, že za dané období zaznamenala struktura maloobchodní sítě v Nuslích patrné změny. Přestože se nemění celkový počet zařízení, terénní šetření poukázalo na měnící se vnitřní strukturu nabízeného sortimentu a služeb. V roce 2009 se ve čtvrti nacházela velký počet maloobchodních zařízení, což ukazuje na komercializaci vnitřního města v 90. letech, avšak bez výrazného zastoupení progresivnějších služeb terciéru. Vyšší cenová kategorie byla zastoupena jen okrajově. Situace se však v průběhu let zlepšila, do současnosti ve čtvrti přibývají zejména specializované služby vyšších cenových kategorií. Se zlepšením rezidenčního fondu se tak transformovala i maloobchodní sféra, která je v současnosti strukturálně heterogenní a s rovnoměrným prostorovým rozložením bez výraznějších lokálních koncentrací.

## 6 ZÁVĚR

Cílem práce bylo popsat proměny pražských Nuslí se zaměřením na fyzické a funkční prostředí. Konkrétně byla pozornost soustředěna na analýzu proměn domovního fondu mezi roky 2009 a 2018, dále na postihnutí proměn struktury maloobchodu a odhalení jejího prostorového rozložení s ohledem na úroveň a typ zařízení. Již v úvodu bylo řečeno, že některé čtvrti vnitřního města prošly v uplynulých letech rozsáhlou proměnou v kontextu politických a ekonomických změn po roce 1989, které iniciovaly celou řadu regeneračních procesů zasahujících fyzické, funkční a sociální struktury. Nusle však i v porevolučním období nadále zůstaly čtvrtí se statusem neatraktivní městské části, které se revitalizační procesy ve větší míře nedotkly. Proto bylo hlavním cílem práce identifikovat, zda a jak se čtvrť proměňuje v současné etapě post-socialistické transformace.

Kvalita domovního fondu se ve sledovaném desetiletí změnila na celém zkoumaném území. Téměř třetina domovního fondu se nachází v současnosti ve vynikajícím fyzickém stavu oproti roku 2009, kdy se naopak třetina budov nacházela špatném stavu. Vývoj čtvrti zároveň dosud výrazněji neovlivnila nová rezidenční výstavba. Zároveň je však celkový charakter stále velmi proměnlivý a často spolu v jednotlivých blocích sousedí domy odlišných kvalit. Na území Nuslí také do současnosti zůstává několik domů, které stále chátrají a jsou opuštěné. Při analýze fyzického prostředí lze do určité míry nalézt souvislosti se prostorovým rozložením obyvatel v roce 2011 podle socioekonomického statusu. Zatímco se v rodinných domech s pravděpodobně vyšší rezidenční stabilitou a lepším fyzickým stavem soustředí obyvatelé vyššího sociálního statusu, v některých lokalitách špatného fyzického stavu převážně činžovních domů nalezneme koncentrace obyvatel nižšího sociálního postavení. Přestože v Nuslích regenerační procesy probíhají, objevují se spíše velmi lokálně a přispívají ke zvyšující se diverzifikaci fyzické struktury.

Analýza proměn maloobchodní struktury ukázala na trvalější koncentraci obchodů a služeb na hlavní Nuselskou třídu. V roce 2009 strukturu maloobchodu charakterizovaly spíše malé obchody se smíšeným zbožím, večerkami a obchody s levným textilem. Početné bylo také zastoupení heren a bazarů. Tato situace se však změnila a v současné době v Nuslích převládá zastoupení spotřebitelských služeb s výraznějším podílem specializovaných obchodů či lepších restauračních zařízení. Kromě proměn vnitřní struktury se tak zlepšila celková cenová úroveň, která se zároveň více prostorově diverzifikovala. Přestože v některých lokalitách došlo k významným proměnám, ve čtvrti stále přetrvává značný podíl služeb nižší cenové úrovně.

Analýza tak dochází k podobným závěrům jako u výsledků fyzického prostředí; struktura maloobchodu je strukturálně diverzifikovaná a prostorové vyvážená.

Při analýze byly identifikovány určitá metodická omezení. Nejvýraznější vidím v časovém rozpětí samotné analýzy, kdy fyzická i funkční proměna nebyla hodnocena v delším horizontu, při kterém by bylo probíhající změny možné jasněji vymezit. Na druhou stranu vybraná metodika analýzy podrobných dat v mikroměřítku umožnila zaměření na detailní úroveň jednotlivých domů. Pro komplexnější analýzu by pak bylo také vhodné soustředit se více na související proměny sociálně prostorové struktury.

Nusle tak v současné již nejsou stagnující čtvrtí a nejedná se pouze o neatraktivní část vnitřního města se zanedbaným fyzickým a funkčním prostředím. Regenerační proces a další změny sice ovlivňují Nusle s určitým zpožděním oproti jiným čtvrtím, avšak dnešní vývoj naznačuje proměňující se ráz a zvyšující se kvalitu prostředí, kde se snoubí rozmanitá nabídka služeb, restaurací či kaváren. Pozice čtvrti nejspíš nabude na významu v souvislosti s plánovanou výstavbou metra D, které umožní lepší napojení na městské centrum. Další změny lze očekávat v souvislosti s plánovanou revitalizací areálu pivovaru s novými byty, občanskou vybaveností a kanceláři. Velká vlna fyzických, funkčních i populačních změn tak Nusle pravděpodobně ještě čeká. Uvedené transformace budou určitě jak výzvou pro vedení města, tak pro navazující výzkum měnícího se sociálního i fyzického prostředí této vnitroměstské pražské čtvrti.

## 7 ZDROJE

### 7.1 Literatura

- AUGUSTA, P. (2005): *Knihy o Praze: Praha 4 křížem krážem*. Milpo Media, Praha.
- BEAUREGARD, R. A., HOLCOMB, H. B. (1981): *Revitalizing cities*. Association of American Geographers, Washington.
- DAVIDSON, M., LEES, L. (2010): New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place*, 411, 7, 395-411.
- ENYEDI, G. (1998): *Social changes and urban restructuring in Central Europe*. 1. vyd., Hardcover publisher: Akadémiai Kiado, Budapešť.
- GÓRCZYŃSKA, M. (2014): Unique or universal? Mechanisms and processes of social change in post-socialist Warsaw. *Hungarian Geographical Bulletin*, 3, 63, 255-270.
- GRABKOWSKA, M. (2011): Inner-city transformations after socialism. Findings from interviews with new residents of pre-war tenement houses in Gdańsk. *Bulletin of Geography*, 15, 117-130.
- GUY, C. (1998): Classification of retail stores and shopping centers: some methodological issues. *Geojournal*, 45, 4, 255-264.
- HAASE, A. a kol. (2012): Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities. *Cities*, 29, 5, 318-326.
- HAASE, A., RINK, D. (2015): Inner-City Transformation Between Reurbanization and Gentrification: Leipzig, Eastern Germany. *Geografie*, 2, 120, 226-250.
- HAUPTMANN, P., KAMENICKÝ, J., SÝKORA, L. (2000): Changes in the spatial structure of Prague and Brno in the 1990's. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 35, 1, 61-76.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické proměny Prahy. *Geografie – Sborník České geografické společnosti*, 112, 3, 56-78.
- KÄHRIK, A., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., KADARIK, K., TAMMARU, T. (2015): Patterns and Drivers of Inner City Social Differentiation in Prague and Tallinn. *Geografie*, 2, 120, 275-295.
- KOVÁCS, Z. (1999): Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *GeoJurnal* 49, 3, 1-6.

KOVÁCS, Z., WIESSNER, R., ZISCHNER, R. (2013): Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Post-socialist Perspective. *Urban Studies*, 1, 50, 22–38.

LEY, D. (1996): The new middle class and the remaking of the central city. Oxford University Press, Oxford.

MARYÁŠ, J. (1988): Základní rysy rozmístění občanské vybavenosti v ČSSR. *Sborník ČSGS*, 93, 3, 199-209.

MUSIL, J. (2001): Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů: Pohled historické sociologie. *Sociologický časopis*, 37, 3, 275–296.

NAGY, E. (2001): Winners and Losers in the Transformation of City Centre Retailing in East Central Europe. *European Urban and Regional Studies*, 8, 4, 340–348.

OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2007): Kvantitativní analýza stavu a vývoje segregace/separace obyvatelstva. In: Sýkora, L. a kol.: Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Závěrečná editovaná zpráva projektu: WA-014-05-Z01. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, 9–28.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2009): Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure. *Studia Universitatis Babes-Bolyai, Sociologia*, 54, č. 1, s. 9–30.

OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., PULDOVÁ, P. (2009): Metody geografického výzkumu města. In: Ferenčuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds.): Město: Proměnlivá ne/samozřejmost. Pavel Mervart/Masarykova univerzita, Brno, 93-128.

OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., TEMELOVÁ, J. (2012): Prostorová typologie a zonace Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, 268-286.

PETROVIC, M. (2005): Cities after socialism as a research issue. *Strategies* (Discussion paper No. 34), London School of Economics and Political Science, 1–26.

SAILER-FLIEGE, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49, 1, 7-16.

SPILKOVÁ, J. (2012): Geografie maloobchodu a služeb: Věda o nakupování. Karolinum, Praha.

STANILOV, K. (2007): The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis. In: Stanilov, K. (ed.): The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformation. 95–139.

STEINFÜHRER, A. (2003): Sociálně prostorové struktury mezi setrvalostí a změnou: Historický a současný pohled na Brno. Sociologický časopis, 39, 2, 169-192.

SÝKORA, L. (1993): Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 100-119.

SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí. In: Hampl, M., et al., Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Praha, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, 361-394.

SÝKORA, L. (1999): Proměny vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis – Folia Geographica, XXXII, 3, 98-103.

SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: Regionální vývoj: Specifika české transformace, Evropská integrace a obecná teorie. Univerzita Karlova v Praze, 121, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 127-166.

SÝKORA, L., BOUZAROWSKI, S. (2012): Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. Urban Studies, 49, 1, 46–60.

SÝKORA, J., ŠPAČKOVÁ, P. (2017): Kontrasty sociálních světů v dolních Holešovicích. In: Ouředníček, M., Jíchová, J. (eds.): Sociální prostředí Prahy: město na prahu 21. století. Academia, Praha, 92-119.

SZCZYRBA, Z. (2005): Maloobchod v ČR po roce 1989. Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, Olomouc.

SZCZYRBA, Z. (2006): Geografie obchodu – se zaměřením na současné trendy v maloobchodě. Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, Olomouc.

ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2016): The Long-term Development of Socio-spatial Differentiation in Socialist and Post-socialist Prague. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 52, 6, 821-860.

TEMELOVÁ, J. (2006): Odras globalizace v komerční nebytové výstavbě v Praze po roce 1990: diferenciaci a homogenizaci fyzického prostředí. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 19-41.



TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie – Sborník České geografické společnosti*, 112, 3, 315-333

TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship Developments and the Physical Upgrading of Post-Socialist Inner City: The Golden Angel Project in Prague. *Geografiska Annaler*, 2, 169-18.

TEMELOVÁ, J. (2009): Urban revitalization in central and inner parts of (post-socialist) cities: conditions and consequences. In: Ilmavirta, T. (ed.): *Regenerating Urban Core*. Helsinki University of Technology, Centre for Urban and Regional Studies, Helsinki, 12-25.

TEMELOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ, N., SLEZÁKOVÁ, A. (2010): Rezidenční spokojenost seniorů v proměňujících se čtvrtích Prahy. *Sociální studia*, 7, 3, 95-113.

## 7.2 Zdroje dat

1) ARCDATA PRAHA, s.r.o. (2016): ArcČR 500: Digitální geografická databáze, verze 3.3.

<http://www.arcdata.cz/produkty-a-sluzby/geograficka-data/arccr-500/> (cit. 2018-07-14).

2) ČSÚ (2017): Registr sčítacích obvodů a budov.

[http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/registr\\_scitacich\\_obvodu](http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/registr_scitacich_obvodu) (cit. 14.7.2018).

3) ČÚZK (2018): Ortofoto. Mapový podklad © Český úřad zeměměřický a katastrální.

<http://geoportal.cuzk.cz/> (cit. 14.7.2018).

4) GEOPORTAL PRAHA (2018): Digitálně technická mapa – polygony budov. Institut rozvoje a plánování hl. m. Prahy. [www.geoportal.cz](http://www.geoportal.cz) (cit. 14.7.2018).

5) MAPY.CZ (2018): Letecká mapa Praha. [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) (cit. 14.7.2018)

6) SLBD (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2011 k 26.3. 2011 (data za základní sídelní jednotky). Český statistický úřad, Praha. [www.czso.cz](http://www.czso.cz) (cit. 14.7.2018).

7) SLBD (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2011 k 26. 3. 2011 (data za statistické obvody). Český statistický úřad, Praha. [www.czso.cz](http://www.czso.cz) (cit. 14.7.2018).